

Agent immobilier : il n'y a d'exclusivité que si elle est absolue

- Actualités - Négociation (transactions, locations) -

Date de mise en ligne : vendredi 31 janvier 2014

Description :

M. X et Mme Y s'étaient engagés le 15 oct. 2007 à ne plus désigner, à compter de cette date, d'autres intermédiaires que la société Roméo Conseils, hormis l'agence Guy Hoquet déjà mandatée

Juris Prudentes - Droit Immobilier

Agissant en vertu d'un mandat de vente du 15 oct. 2007, portant sur la maison d'habitation de M. X et Mme Y, aux termes duquel ceux-ci s'engageaient à ne pas mandater d'autres intermédiaires à compter de cette date, à l'exception de l'agence Guy Hoquet, déjà titulaire d'un mandat, la société Roméo Conseils, exerçant l'activité d'agent immobilier sous l'enseigne Cimm Immobilier, a présenté ce bien à M. Z et Mme A, lesquels, après avoir signé un bon de visite le 19 janv. 2008, ont transmis deux offres d'achat que les vendeurs ont déclinées. Informée par ceux-ci, le 1er avril 2008, de la vente de leur maison à Mme A par l'entremise de la société Guy Hoquet, la société Roméo Conseils a assigné, d'une part, ses mandants en paiement de la clause pénale assortissant leur engagement d'exclusivité, et, d'autre part, les acquéreurs, en dommages-intérêts pour fraude à ses droits, sollicitant leur condamnation *in solidum* au paiement d'une même somme ;

La société Roméo Conseils a fait grief à l'arrêt d'appel de la débouter de sa demande de condamnation de M. X et de Mme Y à lui payer la somme de 14.000 euro au titre de la clause pénale, alors, selon le moyen soutenu par l'agence, que lorsque le mandant a donné à un mandataire un mandat non exclusif de vente, il n'est tenu de payer une rémunération qu'à l'agent immobilier par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue.

Mais ayant constaté que M. X et Mme Y s'étaient engagés le 15 oct. 2007 à ne plus désigner, à compter de cette date, d'autres intermédiaires que la société Roméo Conseils, hormis l'agence Guy Hoquet déjà mandatée, la cour d'appel en a exactement déduit que ces deux agences, informées de ce que l'une comme l'autre étaient chargées de vendre le même bien, **se trouvaient dans la situation de mandataires non exclusifs**, de sorte qu'en réalisant la vente avec Mme A par l'entremise de l'agence concurrente, les mandants n'avaient manqué à aucune de leurs obligations contractuelles envers la société Roméo Conseils ; sa décision de refuser de faire application de la clause pénale est ainsi légalement justifiée.

Post-scriptum :

Référence :

► *Cass. Civ. 1re, 16 oct. 2013, N° de pourvoi : 12-27.067, rejet, inédit*