



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit Vente d'immeubles

Contrat mixte : mandat et louage d'ouvrage n° 11

Tribunal de 1ère instance de Bruxelles, Jugement du 20 novembre 1990

Juge : Ménestret ; **Avocats :** Champagne (loco Carnoy), Gdin (loco vanderveeren)

La convention selon laquelle une agence immobilière est chargée de rechercher des candidats acheteurs avec le pouvoir de faire signer une promesse d'achat, de négocier un prix déterminé de recevoir des acomptes et d'en délivrer quittance est un contrat mixte de louage d'ouvrage et de mandat. Est licite la clause de ce contrat imposant le paiement intégral de la commission prévue même en cas de renonciation à la vente par le propriétaire avant le terme d'exclusivité stipulé au contrat, cette clause n'ayant pas un esprit spéculatif et conservant un caractère indemnitaire.



Jugement du 20 novembre 1990

Attendu que l'action a pour objet d'entendre condamner le défendeur au paiement de la somme de 126.360 FB à litre principal et de 100.000 FB à titre subsidiaire à majorer des intérêts et les dépens, Qu'elle est recevable,

I. Les faits :

Attendu que le défendeur a chargé la demanderesse par convention non datée de rechercher des candidats acquéreurs pour l'immeuble qu'il désirait mettre en vente et situé nie de l'Aqueduc 150 à Ixelles pour le prix de 8,9 millions

Que le contrat, probablement signé le 11 septembre 1987 pour une durée de 6 mois, confiait une exclusivité à la demanderesse à partir de cette date;

Qu'il précisait que la commission de 3 % du prix serait due même si les propriétaires renonçaient à la vente ou si l'immeuble était vendu, pendant la période d'exclusivité, sans intervention de l'agent immobilier ou encore, en cas de vente après l'expiration de cette période, à condition cette fois que ce fût à un amateur Contacté par Sobimas. Ces dispositions consacrant l'exclusivité conférée à celle-ci ;

Que la convention accordait à Sobimas le droit de faire signer à l'amateur éventuel une promesse d'achat de négocier le prix dans une fourchette déterminée (3,5 à 3,9 millions), de percevoir des acomptes et d'en délivrer quittance;

Attendu que ce contrat faisait suite à des démarches antérieures déjà effectuées depuis quelques mois par la demanderesse en vue de la vente, mais sans convention écrite {cf. lettre du 17 mars 1987 faisant état de visites effectuées en février et mars 1987 par divers amateurs contactés par Sobimas)

Attendu que le 11 janvier 1988 les époux D. qui avaient visité l'immeuble avec la demanderesse signèrent une promesse d'achat pour le prix de 3,6 millions ;

Attendu que le 18 janvier 1988, le défendeur mettant fin à la mission de la demanderesse, lui écrivant « par suite d'événements familiaux, il nous est impossible de vendre le bien » ;

Que le lendemain, 19 janvier 1988, la demanderesse lui exprimait son étonnement et lui envoyait sa facture (126.860 FE) ;

Qu'elle le mettait en demeure de payer le 24 février 1988 ;

Attendu que la demanderesse apprit par la suite que l'immeuble appartenant en copropriété au défendeur et à sa sœur avait fait l'objet d'une donation par celui-là à celle-ci le 26 juin 1987 soit antérieurement à la convention;

II. En droit :

Attendu que le défendeur s'oppose au paiement de la commission réclamée par la demanderesse en alléguant :

- 1° que Sobimas fut chargée d'un mandat ;
- 2° que le mandat est révocable à tout moment conformément à l'article 2004 du Code civil ;
- 3° que le mandant ne doit alors payer au mandataire qu'une indemnité proportionnelle aux services effectivement rendus,
- 4° que la disposition contractuelle qui prévoit l'octroi de la commission totale même en cas de résiliation avant terme, est une clause pénale exorbitante et contraire à l'article 6 du Code civil,

Qu'il offre de payer à la demanderesse une somme de 25.000 francs pour solde de tous comptes ;



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit Vente d'immeubles

Contrat mixte : mandat et louage d'ouvrage n° 11

Attendu que le débat instauré par le défendeur à propos de la qualification du contrat apparaît bien théorique et spécieux puisque selon que l'on considérerait être en présence d'un mandat ou d'un contrat d'entreprise, les conséquences juridiques et financières différeraient du tout au tout, sur la base pourtant des mêmes faits, du même travail de la demanderesse et de la même convention ;

Que ce qui importe c'est d'une part le prescrit contractuel, qui fait la loi des parties (art. 1134 CC.) d'autre part, la réalité des faits ;

Que le débat a d'autant moins d'intérêt pratique que le contrat est mixte tenant à la fois du mandat (Sobimas étant habilitée à accomplir des actes juridiques) et du louage d'ouvrage;

Attendu que l'on doit s'en tenir aux termes exprès de la convention qui prévoit, en cas de résiliation avant terme par le propriétaire vendeur, le paiement intégral de la commission à l'agent immobilier ;

Que la véritable question est alors celle de savoir si pareille clause pénale est disproportionnée au préjudice prévisible par Sobimas lors de la Conclusion du contrat puisque c'est à ce moment qu'il faut se placer pour apprécier le caractère indemnitaire de pareille clause {cass., 1er et 8 février 1974, Pas., 1974, I, 576 et 597};

Qu'en l'espèce rien ne permet de penser que Sobimas ait spéculé sur une inexécution éventuelle par le défendeur de ses obligations. Elle avait entrepris des démarches en vue de la vente bien avant la signature du contrat (depuis février 1987), et les a poursuivies après, manifestant ainsi sa bonne foi et sa volonté de voir aboutir l'affaire. D'autre part, le préjudice potentiel résultant d'une rupture prématurée des liens contractuels s'identifiait très exactement à la perte de la commission dans l'hypothèse {qui se réalise} où un amateur ferme aurait été trouvé par Sobimas avant la résiliation ;

Que la clause pénale querellée est licite ;

PAR CES MOTIFS,

dit l'action recevable et fondée en conséquence, condamne le défendeur à payer à la demanderesse la somme de 126.260 FB majorée des intérêts moratoires au taux légal depuis le 24 février 1988 et des dépens. Du 20 novembre 1990.

Tribunal de première instance de Bruxelles.
6^{ème} Ch. — Siég. M. Ménestret, juge unique.
Pl. MM. Champagne (loco Carnoy) et Godin (boco Vanderveeren).