



n° 72 - 2013

... Actu de la semaine ...

Que recouvre le contrat « mandat de recherche » ?

Un mandat de recherche d'un bien déterminé consiste non pas la présentation d'un bien à vendre, mais à la négociation de l'opération immobilière.

En l'espèce, une fois le mandat expiré, mais avant l'échéance des 18 mois durant lesquels il s'était contractuellement interdit de traiter avec le vendeur présenté, le mandant avait directement conclu la transaction avec ce dernier.

Pour tenter d'échapper au versement de dommages et intérêts, l'acquéreur faisait valoir que le professionnel ne lui avait pas présenté le bien litigieux, puisqu'il connaissait son propriétaire depuis longtemps. En recherchant la commune intention des parties, la Cour d'appel a décidé que la mission confiée recouvrait, non pas la présentation d'un bien à vendre, mais la négociation de l'opération immobilière.

Ainsi, l'acquéreur d'un domaine agricole et viticole ayant contracté directement avec le vendeur, alors qu'il était lié à une agence immobilière par un mandat de recherche a été condamné à lui payer une indemnité compensatrice de sa commission, car l'intervention de l'agence a permis le rapprochement des parties et abouti à la vente du domaine.

Source :

C.Cass, I, 29/5/2013



Réalisé le 10 juillet 2013