ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 548

présenté par
M. Vitel

ARTICLE 9

Supprimer les alinéas 43 et 44.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cette disposition dans le projet de loi a pour objectif de limiter le montant de l'indemnité due par le mandant qui a conclu une opération de transaction immobilière sans l'intermédiaire de l'agent immobilier alors que le mandat qu'il lui avait confié comportait une clause d'exclusivité.

Limiter réglementairement le montant d'une clause pénale en cas de non-respect d'une obligation contractuelle comme celle de l'exclusivité relève d'une véritable tarification du droit à dédommagement, et par la même dénie au juge son pouvoir souverain d'en apprécier le quantum.

Selon une jurisprudence constante, la violation de l'exclusivité par le mandant ouvre droit au mandataire à une indemnisation égale au montant de ses honoraires. Les mandats exclusifs utilisés par les professionnels se conforment à cette jurisprudence pour fixer le montant de la clause pénale due par le mandant. Rappelons également que toute clause pénale est réductible, même d'office, par le juge lorsqu'elle est manifestement excessive (article 1152 du Code civil).

Cet amendement a pour objectif de supprimer cette limite réglementaire des clauses pénales qui seraient ainsi prévues dans les mandats exclusifs.