

Absence de réalisation effective de la vente et droit à commission de l'agent immobilier

Moussa Thioye, Maître de conférences à l'université Toulouse I, chargé de cours à l'IEJUC

AJDI 2003 p.789

Décidément, le souci consumériste de protection de l'emprunteur immobilier et la « vocation » qu'aurait l'agent immobilier - qui a effectivement accompli des diligences - à se prévaloir de l'adage « toute peine mérite salaire » ne font pas toujours bon ménage. En effet, depuis l'entrée en vigueur de la loi « Scrivener » du 13 juillet 1979, nombreuses sont les affaires dans lesquelles le choc entre ces deux préoccupations se manifeste. Un arrêt rendu, le 3 juin 2003, par la première chambre civile de la Cour de cassation apporte une nouvelle illustration d'un contentieux manifestement abondant et récurrent en droit immobilier. En l'espèce, les faits étaient relativement simples. Par l'intermédiaire de la société Agence immobilière Dechaux à laquelle elle avait donné mandat de rechercher un bien et de solliciter en son nom plusieurs prêts, M^{lle} Fanini, qui avait déposé entre les mains dudit agent immobilier la somme de 39 000 francs, avait signé un compromis de vente d'une maison à usage d'habitation sous la condition suspensive de l'obtention par elle d'un ou plusieurs prêts, les frais de négociation d'un montant de 35 000 francs étant à sa charge. Mais, suite à la défaillance de la condition suspensive et au refus du mandant de réitérer la vente par acte notarié, celui-ci fut assigné par les vendeurs en réparation de leur préjudice (étant entendu que si la condition suspensive a défailli, c'est parce que le mandant, qui ne souhaitait plus la mise en oeuvre du financement, n'avait pas rempli l'obligation contractuelle qui pesait sur lui de fournir à son mandataire les pièces nécessaires à la constitution des dossiers de prêt) et appela l'agent immobilier dans la cause. Entre autres points, la cour d'appel de Grenoble, considérant que la condition suspensive était réputée réalisée du fait que c'est le mandant débiteur, obligé sous cette condition, qui en avait empêché l'accomplissement, condamna celui-ci à payer à l'agent immobilier les honoraires convenus (il fut dès lors ordonné à l'agent immobilier de ne restituer au mandant que la somme de 4 000 francs sur celle de 39 000 francs initialement déposée). Une fois l'affaire portée devant la Cour de cassation, la décision des magistrats grenoblois est, sous le visa de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, censurée par l'arrêt rapporté dans les termes reproduits ci-dessus.

Rappelons que, dans un objectif de protection du « consommateur de logement », la loi précitée du 13 juillet 1979, aujourd'hui codifiée aux articles L. 312-2 et suivants de code de la consommation, est venue réglementer assez minutieusement le prêt destiné à financer l'opération d'accession à un immeuble d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation. La conclusion d'un tel contrat de crédit déroge très significativement aux règles du droit commun, étant donné le grand formalisme - surtout informatif - qui l'entoure. En particulier, si, conformément à la loi, le contrat principal (vente) indique que le prix doit être payé à l'aide d'un ou de plusieurs prêts, ce contrat ne sera effectivement conclu qu'à compter de l'obtention du financement prévu. En effet, pour éviter que l'acquéreur-emprunteur ne soit engagé avant d'avoir l'assurance de disposer des fonds nécessaires à

la réalisation de l'opération immobilière envisagée, l'article L. 312-6 du code de la consommation prévoit que « l'acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement » (sous réserve toutefois de la possibilité de dérogation prévue par l'article L. 312-17 du même code).

Cette disposition, qui est interprétée avec rigueur par la jurisprudence, est bien sûr destinée avant tout à déroger à des règles civilistes dont l'application aurait mis le consommateur dans une situation juridique et financière sérieusement inconfortable (1). Mais, au-delà, le dispositif consumériste instauré a des répercussions sur le droit à rémunération de l'agent immobilier qui, investi d'un mandat, a concouru à une opération qui ne s'est pas finalement réalisée. En effet, il résulte des articles 6, alinéa 3, de la loi du 2 janvier 1970 et 74 du décret du 20 juillet 1972 que l'agent immobilier ne peut réclamer « aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque... » lorsque la vente n'est pas effectivement conclue à cause, notamment, de la défaillance d'une condition suspensive qui y était insérée. Il existe ainsi un lien de dépendance entre la rémunération de l'agent immobilier et, le cas échéant, la réalisation de la condition suspensive d'obtention du prêt, l'échec de cette dernière entraînant l'absence de la première. Quid alors lorsque la défaillance de la condition suspensive trouve sa source dans le comportement de l'acquéreur-emprunteur ? Faut-il, dans ce cas de figure, appliquer rigoureusement l'article 6 de la loi « Hoguet » ou, différemment, faire prévaloir les dispositions de l'article 1178 du code civil aux termes duquel « la condition (suspensive) est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement » ?

Certes, la Cour de cassation ne fait pas dépendre la réalisation de la condition suspensive du seul bon vouloir de l'emprunteur dès l'instant que celui-ci doit démontrer qu'il a sollicité un prêt conforme aux caractéristiques définies dans la promesse de vente et que, à défaut, il sera considéré comme ayant empêché la réalisation de la condition (Cass. 1^{re} civ. 13 novembre 1997, Bull. civ. I, n° 310. Rapp. Cass. 1^{re} civ. 9 décembre 1992, JCP 1993, II, 22106, note Gourio ; Cass. 1^{re} civ. 20 janvier 1993, Bull. civ. I, n° 30). Néanmoins, la jurisprudence majoritaire ne tire pas de cette solution toutes les conséquences que les agents immobiliers auraient pu en attendre. En effet, sous réserve de quelques décisions dissidentes ayant consacré la fiction de la condition accomplie dans des hypothèses où l'échec de l'opération immobilière (défaillance de la condition suspensive) était imputable au fait illégitime de l'acquéreur-emprunteur (Cass. 3^e civ. 13 janvier 1999, Administrer, octobre 1999, p. 55, obs. D. Gaborieau), la Cour de cassation applique ordinairement un principe simple mais ô combien sévère pour les intermédiaires : celui de l'absence de rémunération de l'agent immobilier en cas de défaillance de la condition suspensive, celle-ci fût-elle provoquée par la faute de l'acquéreur (v. par ex. Cass. comm. 15 décembre 1987, Bull. civ. IV, n° 271, p. 203 ; Cass. 1^{re} civ. 8 janvier 2002, AJDI 2002, p. 631, obs. M. Thioye). C'est un tel principe qui est, par l'arrêt commenté, à nouveau appliqué par la Cour de cassation qui, en prenant ouvertement le contre-pied de la cour d'appel de Grenoble (qui avait opté pour la fiction de la condition accomplie), a ainsi fait prévaloir les dispositions particulières de la loi du 2 janvier 1970 sur les règles communes du code civil (art. 1178). Bien que la condition suspensive ait défailli du fait du mandant, il demeure que l'opération de vente ne s'est pas effectivement réalisée puisque les vendeurs se sont contentés d'agir en responsabilité, en se gardant d'exiger une exécution forcée qui, pourtant, semblait bien envisageable. Il en résulte, conformément à l'article 6 de la loi de 1970, que

l'agent immobilier ne pouvait réclamer « aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque ». Ayant « indûment » reçu un versement anticipé de 39 000 francs, en violation d'ailleurs de dispositions assorties de sanctions pénales (art. 18, 2°, de la loi de 1970), il est, sans surprise, définitivement condamné par la Cour de cassation (grâce à la technique de cassation sans renvoi) à les restituer intégralement à leur propriétaire. N'en déplaie sans doute aux auteurs et aux professionnels aux yeux desquels il paraît injuste que l'agent immobilier, qui a accompli parfaitement sa mission, soit privé de rémunération seulement parce que l'acquéreur a, par négligence, simples convenances personnelles ou purs caprices, fait avorter l'opération considérée.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat d'entremise * Prêt * Condition suspensive * Absence de réalisation

(1) En effet, si l'on se contentait de faire application des règles du droit commun, le contrat principal et celui corrélatif de financement, ayant des causes distinctes, seraient juridiquement indépendants, même si le second a été conclu dans la perspective du premier. Par conséquent, l'avortement ou l'anéantissement pour une cause quelconque de l'un n'aurait eu aucune conséquence sur la validité ou l'efficacité de l'autre. Ainsi, si l'acquéreur-emprunteur n'obtenait pas son prêt, il n'en serait pas moins resté tenu vis-à-vis du vendeur et, à l'inverse, si, ayant obtenu un prêt, la vente ne se réalisait pas pour une raison quelconque, il n'en serait pas pour autant libéré à l'égard du prêteur.