

Appréciation stricte des conditions d'application de la garantie financière des intermédiaires immobiliers

Moussa Thioye, Maître de conférences à l'Université de Toulouse 1, chargé de cours à l'IEJUC

AJDI 2004 p.575

Décidément, le contentieux relatif à la garantie financière prévue par l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 est devenu un thème récurrent, voire rémanent, de notre droit des professions immobilières. Qu'il s'agisse de sa nature juridique (v. Cass. 1^{re} civ. 12 décembre 2000, AJDI 2001, p. 730, obs. M. Thioye ; 25 juin 2002, *ibid.* 2003, p. 529, obs. M. Thioye) ou des domaines, objet ou conditions précises de sa mise en oeuvre (v. Cass. 1^{re} civ. 21 octobre 2003, AJDI 2004, p. 315, obs. M. Thioye), l'institution se distingue par sa sensibilité et la fréquence des litiges dont elle est l'épicentre. En voici une nouvelle illustration servie, cette fois-ci, par la troisième chambre civile de la Cour de cassation.

En l'espèce, l'assemblée générale de l'association syndicale des copropriétaires de la Marine de Davia (ASL) avait, le 8 août 1989, désigné la Sobageti, Sarl de gestion immobilière, comme syndic pour une durée de trois ans. Ce mandat n'ayant pas été renouvelé après que l'assemblée générale (le 7 août 1992) eut refusé d'approuver les comptes du gérant, un syndic judiciaire provisoire fut désigné, de sorte que, au moins à compter du 21 août 1992 (date de l'ordonnance de référé ayant rejeté la demande de rétractation de l'ordonnance sur requête ayant initialement désigné le syndic judiciaire), la Sobageti « n'avait plus aucun droit ni titre pour facturer des honoraires à l'ASL ». Pourtant, elle allait continuer à encaisser des rémunérations postérieurement à cette date (du 21 août au 31 octobre 1992). D'où l'action en restitution desdites sommes exercée par l'ASL contre elle et contre son garant financier (la caisse de garantie de l'immobilier FNAIM). Se fondant spécialement sur l'article 64 du décret de 1972, la cour d'appel de Bastia déclara que la garantie financière invoquée n'était pas opérationnelle au motif que, « à la date du 21 août 1992, la société Sobageti ne détenait pas le mandat écrit imposé par l'article précité ». Saisie d'un pourvoi formé par l'ASL, représentée par son nouveau syndic, la troisième chambre civile de la Cour de cassation devait ainsi, une nouvelle fois, se prononcer sur la question des conditions de mise en œuvre de la garantie financière exigée par l'article 3 de la loi Hoguet. La garantie due par la FNAIM (à compter du 1^{er} janvier 1992) pouvait-elle être efficacement déclenchée par l'association syndicale, sachant que les restitutions demandées par cette dernière portaient sur des sommes indûment perçues à une époque où, parce que révoquée, la personne garantie « n'avait plus aucun droit ni titre pour facturer des honoraires à l'ASL » ? L'inexistence, à cette période-là, de mandat écrit conforme aux dispositions de l'article 64 du décret de 1972 constituait-elle véritablement un obstacle juridique au recours en garantie exercé contre la FNAIM ?

Réponse négative de la Haute Juridiction qui, par l'arrêt rapporté, rappelle clairement à la loi les juges bastiais.

Dès l'instant où l'on est dans son domaine légal et que ses strictes conditions textuelles sont indiscutables et indiscutées (sur une analyse de ces conditions, v. nos récentes observations sous Cass. 1^{re} civ. 21 octobre 2003, préc.), la garantie financière peut et doit être mise en œuvre. Preuve, s'il en est besoin, que sa finalité est résolument de protéger le public contre les détournements, les dissipations ou, encore, les perceptions indues de fonds auxquels pourraient se livrer des intermédiaires indéliçables ou infortunés. La cause devrait être définitivement entendue !

Mots clés :

PROFESSIONS * Administrateur de biens * Syndic de copropriété * Mandat à durée déterminée
* Non-renouvellement * Perception de fonds indus