

Point de mandat apparent sans croyance légitime du tiers dans l'étendue des pouvoirs d'un agent immobilier

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

AJDI 2005 p.153

Bien que retenant une solution simple, l'arrêt rapporté concentre incontestablement plusieurs sources de complexité juridique : statut légal de l'indivision, régime du mandat d'entremise de l'agent immobilier et théorie jurisprudentielle du mandat apparent. En l'espèce, M. Pierre de Simencourt, agissant au nom de l'indivision constituée entre lui-même et ses quatre enfants, avait donné mandat non exclusif à la société Agence Pare, agent immobilier, de vendre une maison leur appartenant au prix de 2 500 000 francs. Après avoir visité l'immeuble par l'intermédiaire de leur propre agence immobilière, la société Côte d'Opale, les époux Billaux offrirent de l'acquérir au prix de 1 710 000 francs. Ce faisant, M. Pierre de Simencourt, déclarant agir tant en son nom personnel qu'au nom de l'indivision, donna un nouveau mandat à l'agence Pare pour le prix proposé par les candidats acquéreurs. Sur cette base, il fut établi le 15 décembre 1997, par les soins de l'intermédiaire immobilier, un compromis de vente signé par les époux Billaux et appelé à l'être par chacun des coïndivisaires. Mais voilà que M^{me} Noëlle de Simencourt, l'un des indivisaires, refusa de signer le compromis en cause et, postérieurement (le 3 juin 1998), se porta acquéreur des parts de ses coïndivisaires par licitation, devenant ainsi propriétaire exclusif du bien anciennement indivis. Se sentant floués, les époux Billaux assignèrent alors les consorts de Simencourt et les sociétés Agence Pare et Côte d'Opale en nullité de la vente du 3 juin 1998 et en indemnisation. Mais, confirmant une décision précédemment rendue par le tribunal de première instance, la cour d'appel de Douai rejeta ces demandes. D'où le pourvoi en cassation formé par les appelants déboutés, ceux-ci reprochant à la cour d'avoir violé l'article 1998 du code civil pour avoir refusé de faire application de la théorie de l'apparence qui, d'après eux, permettait d'établir que l'agent immobilier avait reçu de la part des indivisaires un mandat apparent de vente directe de l'immeuble. Autrement dit, les demandeurs au pourvoi prétendaient, d'une part, que l'indivision avait selon toute vraisemblance donné à l'un d'eux (en l'occurrence, M. Pierre de Simencourt) mandat spécial de vendre l'immeuble et que, d'autre part, ledit représentant de la copropriété avait lui-même investi l'agent immobilier d'un mandat apparent de vente directe. Il s'ensuivait, selon les demandeurs, que le compromis établi par l'agent immobilier et signé par eux valait vente à leur profit, quand bien même l'intermédiaire professionnel n'aurait, en réalité, été investi que d'une simple mission d'entremise, c'est-à-dire de recherche de clients et de négociation. Peine perdue puisque la Cour de cassation balaye clairement l'argument de l'existence tant, *primo*, d'un mandat spécial de vente par l'un des indivisaires de la chose indivise que, *secundo*, d'un mandat apparent de l'agent immobilier de vendre directement le bien considéré.

Sur le soi-disant mandat spécial de vente par l'un des coïndivisaires de la maison indivise

Par définition précaire (art. 815, al. 1^{er}, du code civil), l'indivision est la « situation juridique qui existe, jusqu'au partage d'une chose [...] ou d'un ensemble de choses [...], entre ceux qui ont sur cette chose ou cet ensemble un droit de même nature (propriété, nue-propriété, usufruit), chacun pour une quote-part (égale ou inégale), aucun n'ayant de droit privatif cantonné sur une partie déterminée » (*Vocabulaire juridique* H. Capitant, sous la dir. G. Cornu, Quadrige/Puf, V^o Indivision). Parmi les principes gouvernant classiquement le régime légal de l'indivision, il y a celui de l'unanimité de la gestion : « les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires » (art. 815-3, al. 1^{er}, c. civ.). Ainsi, la vente d'un bien en indivision nécessite, en principe, l'accord unanime de tous les coïndivisaires (une autorisation judiciaire pouvant toutefois, en vertu de l'article 815-55, permettre de vaincre l'opposition injustifiée d'un indivisaire). Dès lors, l'indivisaire qui vend seul la chose indivise (et non point seulement ses droits dans l'indivision) vend en partie la chose d'autrui (pour ce qui excède sa part dans l'indivision). La validité de la vente dépendra alors des résultats du partage. Si la chose vendue est attribuée au vendeur, celui-ci est réputé en être propriétaire dès l'origine par l'effet déclaratif du partage, et la vente sera donc valable ; si elle ne lui est pas attribuée, il aura alors bien cédé la chose d'autrui et, d'après la Cour de cassation, cette vente n'est pas nulle mais simplement inopposable aux autres indivisaires (v. Cass. 1^{re} civ., 15 juin 1994, Bull. civ. I, n° 212) qui pourront ainsi se soustraire à une action en garantie ou en délivrance de l'acquéreur. Paralyant de la sorte l'initiative individuelle, le principe de l'unanimité présente l'inconvénient de rendre difficile la gestion de l'indivision, d'où son assouplissement, notamment, par le recours au mandat. En effet, depuis la réforme opérée par loi n° 76-1286 du 31 décembre 1976, l'article 815-3, alinéa 1^{er}, du code civil dispose que les coïndivisaires peuvent donner à l'un d'eux un mandat exprès pour gérer l'indivision. S'agissant des actes d'administration, ce mandat peut être général. En revanche, « un mandat spécial est nécessaire pour tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis... », c'est-à-dire pour tout acte de disposition comme une vente. Ainsi, en l'absence de pouvoir, l'aliénation de la chose indivise par un seul indivisaire est sans effet à l'égard des autres copropriétaires, sauf s'il y a eu ratification ou s'il est possible d'invoquer la gestion d'affaires (art. 815-4, al. 2) ou la théorie du mandat apparent. A l'aliénation directe, on assimile le contrat par lequel un indivisaire, agissant seul, donne mandat à un tiers de vendre la chose indivise (Cass. 1^{re} civ., 16 juin 1987, Bull. civ. I, n° 197). Par conséquent, à défaut de pouvoir légal, de mandat ou d'habilitation par justice, le mandat de vente donné par un indivisaire à un agent immobilier est inopposable, sauf ratification, aux coïndivisaires, quand bien il ne serait pas nul et produirait ses effets *inter partes*. En l'espèce, l'existence d'un mandat spécial de disposition conforme à l'article 815-3, alinéa 1^{er}, semblait *a priori* probable puisque, en donnant « mandat de vente » à l'agence immobilière Pare, M. Pierre de Simencourt avait déclaré agir tant en son nom personnel qu'au nom de l'indivision. Il n'en était pourtant pas tout à fait ainsi puisque, comme l'a rappelé la Cour de cassation, le fait que le compromis de vente signé par les époux Billaux prévoyait la signature de chacun des coïndivisaires commandait d'en déduire que ces derniers n'avaient pas donné mandat spécial à M. Pierre de Simencourt de conclure la vente mais seulement de rechercher un acquéreur. Les mêmes circonstances excluaient, par la même occasion, toute éventualité d'un mandat apparent de vente directe par l'agent immobilier puisque les époux Billaux ne pouvaient plus se méprendre, légitimement, sur l'étendue réelle des pouvoirs de cet intermédiaire.

Sur le prétendu mandat apparent de vente directe de l'agent immobilier

Dans leur pourvoi, les demandeurs reprochaient à la cour d'appel de Douai de ne pas avoir constaté

que l'agent immobilier « s'était [...] comporté comme s'il avait reçu mandat de vendre de la part de l'indivision », alors que « ce professionnel, [...] avait obtenu de M. Pierre de Simencourt un mandat de vendre la maison au prix de 1 710 000 francs et [leur] avait transmis par la société Côte d'Opale [...] un compromis de vente et exigé d'eux un chèque de 171 000 francs ». Autrement dit, ils invoquaient en désespoir de cause l'existence d'un mandat apparent de vente qui permettrait, le cas échéant, de donner effet à l'acte signé le 15 décembre 1997. Mais, au-delà de leur désaveu de la prétendue existence d'un mandat spécial de gestion de l'indivision, les hauts magistrats ont clairement écarté celle d'un soi-disant mandat apparent de vente de l'agence immobilière en cause : « attendu que le mandat donné à un agent immobilier, régi par les dispositions d'ordre public de la loi du 2 janvier 1970, est un mandat d'entremise consistant en la recherche de clients et la négociation, qui ne permet pas à ce dernier d'engager son mandant pour l'opération envisagée à moins qu'une clause de ce mandat ne l'y autorise expressément ; que la cour d'appel ayant relevé que le mandat donné à l'agence Pare ne lui conférait pas le pouvoir de représenter le vendeur pour conclure la vente et que le compromis de vente soumis à la signature des époux Billaux prévoyait la signature de chacun des coïndivisaires, a pu en déduire [...] que les époux Billaux ne pouvaient se prévaloir d'une croyance légitime dans le pouvoir de l'agence Pare d'engager les vendeurs ».

Cette argumentation doit être approuvée sans réserve puisque l'indication dans le compromis de vente que celui-ci devait être signé par chacun des coïndivisaires excluait toute ambiguïté sur l'étendue du pouvoir de l'agent immobilier et, en tout cas, sur la nature ainsi que la portée de l'acte considéré. Tel que rédigé, le « compromis de vente » ne pouvait être, tant qu'il n'était pas signé par l'ensemble des copropriétaires, qu'un simple projet. On peut comprendre la déception des candidats acquéreurs voyant l'affaire leur échapper, mais cela ne saurait leur permettre de faire de la théorie de l'apparence (apparence inexistante en l'espèce) une panacée. Ce serait oublier qu'il ne s'agit là que d'un succédané que la jurisprudence applique avec parcimonie lorsque des conditions précises sont réunies, en l'occurrence une apparence trompeuse de mandat et une croyance légitime du tiers à cette apparence (pour une application récente, v. Cass. 3^e civ., 12 mai 2004, AJDI 2004, p. 909, obs. M. Thioye).

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Entremise * Mandat non exclusif * Indivision *
Unanimité de la gestion