

Nullité du mandat et rémunération de l'agent immobilier par le titulaire du DPU

AJDI 2005 p.756

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

Il résulte spécialement des articles 6 et 7 de la loi du 2 janvier 1970 et des articles 72 et 73 du décret du 20 juillet 1972 que l'agent immobilier n'a droit effectif à rémunération que si, d'une part, il détient un « mandat d'entremise » indiquant tant le montant que le débiteur de cette rémunération (vendeur et/ou acquéreur) et que, d'autre part, les mêmes mentions soient reproduites à l'identique dans l'engagement final des parties à la « transaction » (v. par ex. : Cass. 1^{re} civ. 2 octobre 2001, AJDI 2002, p. 154, obs. M. Thioye) (1). Cela dit, la jurisprudence admet que la méconnaissance du formalisme légal ne fait pas obstacle à la rémunération de l'agent dès lors que le client s'y est engagé postérieurement à la réalisation définitive de l'opération (v. Cass. 1^{re} civ. 6 mars 2001, AJDI 2001, p. 919, obs. M. Thioye). Mais puisque « tempérament sur tempérament ne pourrait valoir... », la Cour de cassation interprète très rigoureusement la brèche ainsi ouverte en rappelant, avec récurrence et constance, que la postériorité dont il est question ne peut être que celle par rapport à la réalisation effective et définitive, par acte authentique, de l'opération considérée. Il s'ensuit que la seule concomitance ou postériorité par rapport à la rédaction d'un acte sous seing privé de vente ne peut suffire (v. Cass. 1^{re} civ. 2 octobre 2001, AJDI 2002, p. 154, obs. M. Thioye ; Cass. 1^{re} civ. 2 octobre 2001, AJDI 2002, p. 156, obs. M. Thioye ; Cass. 3^e civ. 13 juillet 2004, AJDI 2005, p. 325, obs. M. Thioye). De même, il a été jugé que l'agent chargé de la vente d'un immeuble ne peut, à l'occasion de cette opération, recevoir de commission de la part de l'acquéreur non mentionné comme en ayant la charge dans l'acte de vente, quand bien même cette lacune serait comblée par un acte séparé signé le même jour et annexé à l'engagement des parties (v. CA Paris 12 septembre 2002, AJDI 2003, p. 455, obs. M. Thioye).

Autant dire que la solution de rattrapage est, sous ces strictes conditions, désormais bien assise même si elle demeure source de contentieux (dont l'abondance montre que les intermédiaires, quoique professionnels, ne font pas toujours montre d'une grande rigueur dans le respect des impératifs, directs ou indirects, de la loi Hoguet et de son décret d'application). Rappelant l'aphorisme selon lequel « c'est à force de taper sur un clou qu'on l'enfonce », l'arrêt rapporté, rendu le 25 janvier 2005 par la première chambre civile de la Cour de cassation, nous en offre une nouvelle illustration. En l'espèce, une SCI avait donné à une agence immobilière mandat de rechercher un terrain à vendre à Châlons-en-Champagne, la rémunération de l'intermédiaire, d'un montant indéterminé dans l'acte, étant néanmoins expressément mise à la charge de l'acquéreur à venir. Sur cette base, un compromis de vente fut signé, le 29 mai 1997, entre la SCI et les consorts Lauterfing prévoyant le versement par l'acquéreur d'une commission de 66 330 francs à l'agent immobilier. Mais la ville de Châlons-en-Champagne ayant décidé, par arrêté municipal du 19 août 1997, d'exercer son droit de préemption (au profit de l'Office public d'aménagement et de construction), elle fut assignée par l'agent immobilier au paiement de sa commission après que la

vente fut réalisée avec elle par acte authentique le 29 décembre 1997. La cour d'appel de Reims déclara cette demande bien fondée au motif que, même si le mandat n'était pas conforme aux exigences de la loi du 2 janvier 1970 (puisqu'il ne comportait pas de détermination du montant de la rémunération à la charge de l'acquéreur), la ville de Châlons-en-Champagne n'était pas recevable à en poursuivre la nullité, dès lors qu'elle avait expressément déclaré, tant dans l'arrêté municipal que dans l'acte de vente, accepter les conditions de la vente prévues entre les consorts Lauterfing et la SCI.

Cette argumentation est, par la décision commentée, condamnée par la Cour de cassation sous le visa des articles 6 et 7 de la loi du 2 janvier 1970 et, ensemble, des articles 72 et 73 du décret du 20 juillet 1972. D'après la Haute juridiction, il résulte de ces textes que « si, par une convention ultérieure, l'une des parties à la vente peut s'engager à rémunérer les services de l'agent immobilier, cette convention n'est valable que si elle est postérieure à la réitération de la vente par acte authentique ». Or, si la ville de Châlons-en-Champagne avait expressément déclaré, dans l'arrêté municipal puis dans l'acte de vente, accepter les conditions de la vente prévues entre les consorts Lauterfing et la SCI, il s'avère que l'engagement subséquent de rémunérer l'agent (dénué de mandat valable) n'avait pas été pris à une date effectivement postérieure à la rédaction de l'acte authentique. Il s'ensuit, en l'absence de cette condition, que ledit intermédiaire ne pouvait, par la voie judiciaire, réclamer efficacement le paiement d'une rémunération qui n'était pas due au regard de la loi.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat d'entremise * Acquéreur * Commission * Indétermination

(1) Sachant que, en cas d'exercice d'un droit de préemption urbain par une commune (un établissement public de coopération intercommunale ou un délégataire du droit), si la commission incombe à l'acquéreur, c'est le titulaire du droit de préemption qui doit l'acquitter à condition que cette charge ait été prévue dans la déclaration d'intention d'aliéner (v. Cass. 3^e civ. 10 mars 1993, Administrer juillet 1994, p. 47, note D. Tomasin : une commune exerçant son droit de préemption urbain ne pouvant s'engager au-delà des conditions financières figurant dans la seule DIA, elle n'est pas tenue au paiement de la rémunération de l'agent immobilier si ladite déclaration n'en fait pas mention).