

Mandat apparent et loi Hoguet (2)

AJDI 2008 p.882

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

Après le séisme provoqué par le spectaculaire arrêt de revirement rendu par la Cour de cassation le 31 janvier 2008 (Civ. 1^{re}, 31 janv. 2008, Bull. civ. I, n° 30 ; D. 2008. AJ. 485, obs. Rouquet ; AJDI 2008. 879, obs. Thioye), la décision rapportée, produite quelque quatre mois plus tard par la même chambre composée à l'identique, doit être prise comme une réplique qui n'a fait que réitérer, mot pour mot, des enseignements désormais bien ancrés dans la jurisprudence de la première chambre civile de la haute juridiction : le mandat apparent ne peut tenir en échec les règles impératives de la loi Hoguet et de son décret d'application. Certes, cette dernière décision, honorée d'une très large diffusion (étant marquée « *FS-P+B+R+I* »), ne manque pas d'authenticité ni d'originalité puisque le vent de changement qu'elle porte a soufflé, cette fois-ci, sur le territoire de la gestion immobilière. En effet, au-delà des textes transversaux que constituent les articles 1^{er} et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, c'est sous le visa de l'article 64 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, relatif à la gestion immobilière, que l'arrêt du 5 juin 2008 a été rendu.

En l'espèce, ayant reçu de la société Ferret immobilier un congé avec offre de vente au prix de 900 000 F, M. et M^{me} Y., locataires d'une maison à usage d'habitation appartenant à M. X., avaient déclaré accepter cette offre par lettre recommandée du 24 février 2000 tandis que, par correspondance du même jour, la société Ferret immobilier leur faisait part du retrait de cette offre. Faisant fi de cette révocation et estimant, par là même, que la vente était devenue parfaite, les époux Y. ont alors assigné M. X. et la société Ferret immobilier, le premier en réalisation forcée de la vente et la seconde en indemnisation. Alors saisie, la cour d'appel de Toulouse a déclaré les demandes des locataires bien fondées en considérant que le propriétaire bailleur était bel et bien engagé par l'offre de vente délivrée à M. et M^{me} Y. par la société Ferret immobilier et que, partant, l'acceptation de cette pollicitation avait rendu la vente parfaite. Les juges toulousains ayant, au soutien de cette solution, admis l'existence d'un mandat apparent en vertu duquel les locataires considérés pouvaient légitimement croire que la société Ferret immobilier avait le pouvoir de gérer le bien en question et de délivrer un congé pour vente au nom du bailleur. A la suite d'un pourvoi en cassation, la première chambre civile avait alors à répondre à une question fort claire : la théorie du mandat apparent pouvait-elle permettre, en l'espèce, de donner effet aux actes de l'administrateur de biens dépourvu de procuration régulière (au regard des dispositions des articles

1^{er} et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 64 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972) et, ainsi, de caractériser l'engagement du propriétaire bailleur ?

Comme dans son arrêt précité du 31 janvier 2008, la Cour de cassation a, dans la décision rapportée, réitéré l'attendu de principe selon lequel le mandat apparent ne peut tenir en échec les dispositions impératives ou d'ordre public des articles 1^{er} et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 64 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, sachant qu'il résulte de ces textes que l'exercice de l'activité de gestion immobilière, entre autres, nécessite la détention préalable d'un mandat écrit dont la preuve de l'existence et de l'étendue ne peut alors être faite que par écrit (Civ. 1^{re}, 20 déc. 2000, 2 esp., AJDI 2001. 638, obs. Thioye ; 13 déc. 2005, *ibid.* 2006. 586).

La leçon est clairement dite et l'enseignement devrait être définitivement entendu même par ceux et celles qui ne sont pas habitués à consulter les recueils et revues juridiques : la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 comptant parmi les règles en vigueur, tout sujet de droit est, *volens nolens*, légalement présumé les connaître sans pouvoir exciper de son ignorance pour faire valoir un mandat apparent qui servirait de succédané au mandat écrit exigé par ces textes impératifs. Dont acte ! Cela dit, sauf à choisir la voie des illusions, nul n'est non plus censé ignorer que la présomption légale de connaissance de la loi est tout sauf réaliste... surtout à une époque où les pouvoirs législatif et exécutif sont atteints ou soupçonnés d'être atteints de « *réformite aiguë* ».

Mots clés :

PROFESSIONS * Administrateur de biens * Mandat de gestion * Mandat écrit * Bail * Congé avec offre de vente