

Loi Hoguet et relativité des conventions

AJDI 2008 p.960

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

Plus personne ne conteste aujourd'hui le particularisme du droit immobilier, un particularisme qui, parfois, confinerait à l'autonomie tant certaines solutions y retenues peuvent détonner dans le système du droit commun. Pourtant, il est encore et toujours quelques justiciables (ou leurs défenseurs) pour se prévaloir de textes généraux pour tenter de se dégager de contraintes posées par des règles immobilières spéciales telles que celles édictées par la loi Hoguet et son décret d'application. L'arrêt rapporté, quoique modeste par les sommes en jeu (la décision attaquée ayant été rendue en premier et dernier ressorts par la juridiction de proximité de Chalon-sur-Saône) ainsi que par son mode de diffusion (il est seulement marqué « *F-D* »), offre un bel exemple d'une telle situation puisque le très classique article 1165 du code civil, notamment, a été invoqué par un acheteur pour se soustraire au paiement d'une commission mise à sa charge conformément aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972.

En l'espèce, un mandat de vente d'un immeuble avait été signé le 3 septembre 2004 entre un propriétaire et un agent immobilier, ladite procuration mettant expressément la rémunération de l'intermédiaire (d'un montant de 4 000 €) à la charge de l'acquéreur. Sur cette base, un compromis de vente fut signé le 25 octobre 2004 avec, d'une part, la mention explicite du concours et des conditions de rémunération (dans les mêmes termes que dans le mandat) de l'agent immobilier et, d'autre part, une clause stipulant que la rémunération du mandataire restera intégralement due en cas de résolution amiable de la vente. La réitération de la vente par acte authentique n'ayant finalement pas lieu à la suite de l'accord des parties de renoncer à l'opération, la juridiction de proximité siégeant dans le ressort du tribunal d'instance de Chalon-sur-Saône fut saisie de l'affaire. Et c'est ainsi que l'acquéreur fut condamné à s'acquitter les honoraires de l'agent immobilier malgré l'argument, avancé par le premier, selon lequel la rémunération du mandataire n'est pas due en cas de renonciation des parties à la vente à signer l'acte authentique. En effet, pour le juge de première instance, les conditions d'existence et de détermination du droit à rémunération étaient toutes réunies au regard des dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, et, par conséquent, il fallait en réaliser le paiement. Dans son pourvoi en cassation (premier moyen), l'acquéreur a alors voulu déplacer le problème sur le terrain du droit commun et, précisément, de l'article 1165 du code civil posant le principe de la relativité des conventions (« *Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers, et elles ne lui profitent que dans le cas prévu par l'article 1121* » relatif à la stipulation pour autrui). En effet, pour lui, la décision du juge de proximité encourrait la cassation pour violation du texte précité au motif que, d'une part, « *le mandat [...] concernait exclusivement les rapports entre M. Y. [propriétaire] et la société Stratégie immobilier* » et que, d'autre part, « *si la promesse de vente contenait des stipulations quant à la rémunération du mandataire, ces stipulations ne pouvaient*

concerner que les parties à l'acte [...] la société Stratégie immobilier [n'étant] pas partie à cette promesse de vente ». Autrement dit, pour le demandeur au pourvoi, un acquéreur ne devrait pas s'exposer à pâtir du mandat de vente auquel il est tiers (en réglant les honoraires de mandataire) de la même manière qu'un agent immobilier ne devrait pas pouvoir profiter de la promesse de vente à laquelle il est étranger (en recevant paiement de l'acquéreur). Ainsi, il demandait, purement et simplement, à la Cour de cassation de privilégier l'application des dispositions générales de l'article 1165 du code civil sur celle des règles spéciales régissant les opérations de l'agent immobilier.

Toutefois, la réponse des Hauts juges sera, par l'arrêt rapporté, particulièrement tranchante : « *Attendu qu'ayant constaté qu'il avait été stipulé dans le mandat que la commission serait à la charge de l'acquéreur et relevé que la promesse signée le 25 octobre 2004 mentionnait les conditions de rémunération de l'agent immobilier qui prêtait son concours à la vente, la juridiction de proximité en a déduit, à bon droit, sans violer l'article 1165 du code civil, que M. X. était tenu au paiement de la commission.* » En d'autres termes, il faut mais il suffit que le montant de la rémunération de l'agent immobilier, ainsi que l'indication de la ou des parties qui en ont la charge soient portés dans le mandat et repris dans les mêmes termes dans l'engagement des parties pour que le débiteur désigné soit tenu de rémunérer l'intermédiaire dont l'intervention a été déterminante. Or, en l'espèce, les conditions de détermination étaient bien réunies et, même si l'opération n'a pas été « *effectivement conclue et constatée dans un seul écrit contenant l'engagement des parties* » (art. 6, I, dernier al., L. n° 70-9 du 2 janv. 1970), les juges (du fond comme de droit) n'en ont pas moins estimé, implicitement mais sûrement, que le droit à rémunération de l'intermédiaire n'était pas remis en cause par la décision de résolution amiable de la vente (dans le même sens, V. TI Lyon, 4 nov. 1988, JCP N 1992. II. 114 ; Civ. 1^{re}, 6 nov. 1996, RDI 1997. 102, obs. Tomasin ; Civ. 1^{re}, 17 févr. 1998, *ibid.* 1998. 281, obs. Tomasin ; Lyon, 3^e ch. civ., 13 févr. 2003, Juris-Data, n° 218183 ; Civ. 3^e, 27 avr. 2004, AJDI 2004. 578). En faisant ainsi primer les textes particuliers régissant les opérations d'entremise immobilière sur ceux, antérieurs en date, du droit commun des obligations, la Cour de cassation n'a fait là, à juste titre, qu'appliquer un vieil adage bien connu des juristes : « *Specialia generalibus derogant* » (ce qui est spécial déroge à ce qui est général). Cela dit, il nous semble que le rejet du pourvoi aurait été moins probable si, au lieu de chercher à dresser le droit immobilier contre le droit commun, le demandeur avait privilégié dans ses griefs contre le jugement attaqué des arguments de pur « *droit Hoguet* ». En effet, en se fondant sur l'article 6, I, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, l'acquéreur aurait pu mettre en avant l'idée suivante déjà consacrée par de nombreuses décisions : d'une part, à défaut de réalisation effective de l'opération à la suite de l'accord de résolution amiable du compromis de vente passé entre le vendeur et l'acquéreur, l'agent immobilier ne peut prétendre au paiement de la commission contractuellement prévue et, d'autre part, la clause figurant dans le compromis de vente prévoyant la rémunération du mandataire même en cas de résiliation de l'acte après accord amiable des parties doit être déclarée nulle dans la mesure où elle ne respecte pas les conditions prévues dans les textes réglementant les opérations d'entremise immobilière (dans ce sens, V. Civ. 1^{re}, 28 mars 2000, Bull. civ. I, n° 100 ; 4 oct. 2000, Juris-Data, n° 006137 ; Poitiers, 1^{re} ch. civ., 4 juin 2003, *ibid.*, n° 224366 ; Bordeaux, 1^{re} ch. B, 28 nov. 2005, *ibid.*, n° 291917 ; Civ. 1^{re}, 29 nov. 2005, *ibid.*, n° 031028). Même si ce raisonnement avait été déjà tenu, sans succès, devant la juridiction de proximité de Chalon-sur-Saône, il n'est pas sûr que la Cour de cassation serait restée imperméable à cet argument-là s'il avait été clairement réitéré dans le moyen du pourvoi. Pour ne pas l'avoir fait, l'acquéreur a vu sa demande purement et simplement rejetée avec, par là même, la

confirmation définitive de sa condamnation à payer à l'agent immobilier ses honoraires de mandataire chiffrés à 4 000 €. Pour se consoler et ne pas regretter d'avoir porté cette affaire somme toute modeste jusque devant la première juridiction judiciaire de France, il pourra toujours se dire, à l'instar d'un célèbre historien africain, qu'« *il n'y a pas de petite querelle* ».

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat d'entremise * Compromis de vente * Résolution amiable * Commission