

Résolution amiable d'un compromis de vente et droit à commission

AJDI 2009 p.815

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

L'essentiel

Dès lors qu'une cour d'appel a relevé que le compromis de vente qui ne comportait aucune condition suspensive concrétisait l'accord sur la chose et sur le prix conclu entre le vendeur et les acquéreurs et satisfaisait ainsi aux prescriptions de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, elle en a justement déduit que la renonciation ultérieure des parties à réitérer cet acte en la forme authentique ne pouvait avoir pour effet de priver l'intermédiaire de la rémunération qui lui était due.

Il résulte des termes de l'article 6, I, de la loi du 2 janvier 1970 le principe selon lequel « aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux personnes indiquées à l'article 1^{er} (intermédiaires immobiliers) ou ne peut être exigé ou accepté par elles, avant qu'une des opérations visées audit article (opérations de transaction ou de gestion immobilière) ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties » (cette règle ordinaire n'étant toutefois pas absolue puisque, selon le même texte, « lorsque le mandant agit dans le cadre de ses activités professionnelles, tout ou partie des sommes d'argent [...] qui sont à sa charge peuvent être exigées par les personnes visées à l'article 1^{er} avant qu'une opération visée au même article n'ait été effectivement conclue et constatée »). Ainsi, indépendamment de l'existence d'un mandat reçu en bonne et due forme (conformément aux articles 6 et 7 de la loi du 2 janvier 1970 et 72 et suivants du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972), la naissance du droit à rémunération de l'agent immobilier est, en règle ordinaire (connaissant quelques tempéraments), subordonnée à la réunion de deux séries de conditions cumulatives. Il faut, tout d'abord, que l'intervention de l'intermédiaire ait été essentielle ou déterminante dans la réalisation de l'affaire considérée : il doit avoir, par des prestations réelles (sous forme de recherches, de démarches, de publicité ou d'entremise quelconque), permis au donneur d'ordre de parfaire l'acte juridique pour lequel il avait donné mandat (ou d'être en mesure de le passer puisque la condition d'une intervention déterminante peut être réputée remplie lorsque, notamment, c'est le comportement fautif du mandant qui a fait que les diligences du mandataire n'ont pas porté leurs fruits). Il faut, ensuite, que l'opération pour laquelle l'intermédiaire s'est entremis ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties : sachant que, concernant les activités de transaction immobilière, l'actuel article 73, alinéa 4, du décret du 20 juillet 1972 semble subordonner l'exigibilité de la créance d'honoraires à la rédaction d'un acte authentique ; sachant, en outre, que « lorsque l'engagement des parties contient une clause de dédit ou une condition suspensive, l'opération ne peut être regardée comme effectivement conclue [...] s'il y a dédit ou tant que la faculté de dédit subsiste ou tant que la condition suspensive n'est pas réalisée » (art. 74 du décret du 20 juillet 1972).

Si la mise en œuvre de ces exigences ne pose habituellement aucune difficulté particulière, il arrive quelquefois que le droit à rémunération de l'intermédiaire soit contesté alors même que celui-ci prétend avoir été, grâce à ses diligences, à l'origine d'une opération effectivement conclue et constatée par écrit. L'arrêt rapporté offre une nouvelle illustration d'un tel contentieux dont l'enjeu essentiel est, finalement, de répondre à la question suivante : dans quelle(s) situation(s) convient-il de considérer qu'une opération visée à l'article 1^{er} de la loi Hoguet est, par « les soins de l'intermédiaire », « effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties ». Il arrive, en effet, qu'une incertitude continue de peser sur le caractère acquis ou achevé d'une opération, même si les parties ont déjà manifesté leur volonté respective dans un acte écrit tel que, par exemple, une promesse synallagmatique de vente passée par acte sous seing privé (acte usuellement dénommé « compromis de vente » dans la pratique immobilière). En l'espèce, un compromis de vente immobilière portant accord sur la chose (le château des Minimes) et le prix (507 000 €) avait été signé, sans la moindre condition, par l'entremise d'une agence immobilière (la société Leigniel Immobilier Sens « Solis »). Mais, n'ayant pas pu trouver le financement escompté, les acquéreurs (M. X et la SNC Wellingtonia) allaient ultérieurement renoncer au bénéfice du compromis et, avec l'accord du vendeur (la SCI des Minimes), demander à l'agence immobilière la restitution de l'acompte sur le prix qui lui avait été versé, à titre de séquestre, le jour de la signature de l'acte. L'affaire ayant pris une tournure contentieuse face à la résistance de l'agence qui estimait que sa commission lui restait due, dès lors que l'opération litigieuse avait été, selon lui, effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties, la cour d'appel de Paris fut saisie et, dans un arrêt infirmatif, donna gain de cause à l'intermédiaire en condamnant les acquéreurs à lui payer la somme de 22 870 € au titre de sa commission (avec intérêts au taux légal). Et ce, au motif que la renonciation ultérieure des parties à réitérer l'acte sous seing privé sous la forme authentique ne privait pas l'agent immobilier de ladite commission. Un pourvoi en cassation fut alors formé par les acquéreurs qui, s'appuyant sur les dispositions de l'article 6 de la loi Hoguet, reprochaient aux juges parisiens d'avoir violé ce texte en statuant comme ils l'ont fait « alors que les parties avaient décidé d'un commun accord de mettre fin rétroactivement à la vente, de sorte que le compromis de vente sous seing privé était anéanti et que la vente ne pouvait être considérée comme effectivement conclue ». Ce sera pourtant peine perdue puisque la Cour de cassation va pleinement approuver la décision attaquée et rejeter purement et simplement les griefs dirigés contre elle : du constat que la promesse de vente litigieuse valait vente (en vertu des articles 1583 et 1589 du code civil puisqu'il y avait eu « consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix »), les juges du fond en ont « justement déduit » que cette vente était, en l'absence de la moindre condition suspensive (le dispositif consumériste de protection de l'emprunteur immobilier n'étant pas applicable vu, notamment, que le compromis n'indiquait pas que le prix allait être payé avec l'aide d'un prêt), « effectivement conclue ». Et, partant, l'agent entremetteur avait droit à la commission convenue nonobstant la renonciation ultérieure des parties à réitérer l'acte en la forme authentique (en revanche, si la réitération de la vente avait été clairement élevée par les parties au rang d'élément constitutif de leur consentement, le défaut de passation de l'acte notarié aurait marqué l'échec de l'opération immobilière et, donc, l'interdiction faite à l'intermédiaire d'exiger ou de percevoir la moindre commission : Civ. 1^{re}, 22 mars 2005, n° 02-13.887).

La solution n'est pas inédite puisque la jurisprudence a déjà eu l'occasion de décider que

l'intermédiaire a droit à sa rémunération dès l'instant où l'opération pour laquelle il s'est entremis a été, par ses soins, effectivement conclue et constatée par écrit quand bien même l'exécution de ladite opération se heurterait par la suite à une carence de l'une des parties, à la mise en œuvre d'une clause résolutoire ou, comme c'était le cas en l'espèce, à une décision de résolution amiable (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, RDI 1998. 281, obs. Tomasin ; Versailles, ch. 1, sect. 2, 27 janv. 2004, Juris-Data n° 2004-234958 ; Civ. 1^{re}, 27 avr. 2004, AJDI 2004. 578). Cela dit, force est de souligner que la jurisprudence n'est pas homogène, puisque d'autres décisions ont tendance à considérer que la résolution ultérieure de l'opération, même amiable, conduit à la non-effectivité de ladite opération et prive alors l'agent immobilier de son droit à commission (Civ. 1^{re}, 28 mars 2000, D. 2000. 692, note I. Ardeeff ; Civ. 1^{re}, 4 oct. 2000, n° 96-17.926 ; Poitiers, ch. civ. 1, 4 juin 2003, Juris-Data n° 2003-224366 ; Versailles, ch. 1, sect. 2, 22 avr. 2004, Juris-Data n° 2003-235790 ; Bordeaux, ch. 1, sect. B, 28 nov. 2005, Juris-Data n° 2005-291917 ; Civ. 1^{re}, 29 nov. 2005, n° 02-16033). Ainsi, même si la bataille judiciaire est, dans l'affaire commentée, définitivement perdue par les acquéreurs, ceux-ci seraient mal inspirés de reprocher à leurs défenseurs de ne pas avoir joué la carte qu'il fallait pour tenter de faire basculer la partie en leur faveur (d'autant que l'art. 73, al. 4, du décret du 20 juill. 1972, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 21 oct. 2005, semble aujourd'hui subordonner l'exigibilité de la créance d'honoraires du titulaire de la carte professionnelle portant la mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » à la rédaction d'un acte authentique). Toutefois, même si le droit à rémunération avait été exclu par les juges, il n'est pas certain que l'agent immobilier n'aurait pas pu obtenir des dommages-intérêts compensatoires au motif que ce sont les parties à la vente et, en particulier, son mandant qui l'auraient fautivement privé de la réalisation effective de l'opération et ainsi empêché de « transformer l'essai » (V. par ex. Civ. 1^{re}, 28 oct. 2003, Bull. civ. I, n° 209).

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat d'entremise * Compromis de vente * Promesse valant vente * Renonciation à la réitération par acte authentique