

Nullité de la vente conclue sur la base d'un mandat irrégulier

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

AJDI 2009 p.890

Que ce soit pour une activité d'entremise ou une activité de gestion (des dispositions analogues étant prévues pour l'activité voisine de marchand de listes), tous les mandats de l'intermédiaire immobilier soumis à la loi Hoguet doivent être mentionnés par ordre chronologique sur un registre des mandats conforme à un modèle fixé par arrêté interministériel (art. 65, al. 1^{er}, et 72, al. 4, du décret du 20 juill. 1972) et, en outre, le numéro d'inscription sur ledit registre doit être reporté sur celui des exemplaires du mandat resté en la possession du mandant (art. 65, al. 2, et 72, al. 5 du décret du 20 juill. 1972). Il s'agit là d'une des applications réglementaires du lourd formalisme posé par la loi du 2 janvier 1970 dont les articles 6 et 7 disposent que les conventions conclues avec les personnes soumises au statut et relatives aux opérations réglementées doivent être constatées par écrit sachant que certaines clauses y sont autorisées sous des conditions strictes et d'autres mentions imposées ou, au contraire, interdites. Force est de constater, quelle que soit la formalité considérée, que ce formalisme est exigé *ad solemnitatem* et entraîne, en cas de violation, la nullité absolue du contrat de l'intermédiaire immobilier et, partant, la perte par celui-ci de tout droit à commission (Paris, 5 juill. 2002, AJDI 2003. 456, obs. Thioye ; Civ. 1^{re}, 16 nov. 2004, AJDI 2005. 415, obs. Thioye) ou à indemnisation (Civ. 1^{re}, 3 févr. 2004, AJDI 2004. 484, obs. Thioye) quand bien même des services auraient été effectivement rendus. En outre, le contrat (de vente par exemple) passé par l'agent avec un tiers sur la base d'un mandat nul (à cause, notamment, du défaut de mention du numéro d'inscription sur l'exemplaire du mandat remis au mandant) est lui-même frappé de nullité dès lors que ce qui est nul ne produit aucun effet. Et c'est une telle solution qui est opportunément rappelée dans l'arrêt rapporté dont la publication au Bulletin civil, entre autres, atteste de l'intérêt, voire de l'importance. En l'espèce, la société Staes immobilier, agence immobilière ayant reçu mandat de vente donné par M. Y., avait transmis à M. X., pour le compte dudit mandant, une double offre ferme et précise de vente d'un local commercial et d'un appartement qu'il occupait en tant que locataire. Puis, soutenant qu'il avait accepté purement et simplement l'offre portant sur le local commercial, M. X. avait alors assigné M. Y. en réalisation forcée de la vente qui était, selon lui, devenue parfaite conformément aux dispositions de l'article 1583 du code civil prévoyant la formation *solo consensu* d'un tel contrat dès l'accord des parties sur la chose et le prix. Il allait néanmoins se heurter, d'abord, à la résistance du propriétaire pour qui la vente en cause était nulle parce que conclue sur la base d'un mandat lui-même nul eu égard aux règles de forme posées par la loi Hoguet et son décret d'application et, ensuite, à la décision de la cour d'appel d'Aix-en-Provence se rendant aux raisons dudit propriétaire. En effet, selon les juges aixois, il convenait de rejeter la demande de réalisation forcée de la vente dès lors que le mandat litigieux était lui-même nul faute pour l'agent immobilier, d'une part, de l'avoir mentionné sur le registre des mandats et, d'autre part, d'avoir porté le numéro d'inscription sur l'exemplaire du

contrat remis au mandant. Mais, ne se pliant pas devant l'argumentation de la cour d'appel, M. X. forma un pourvoi en cassation en avançant, notamment, les éléments suivants : « l'irrégularité du mandat au regard des exigences posées par l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et l'article 72 du décret du 20 juillet 1972 affecte les seules relations entre le mandant et l'agent immobilier et demeure sans conséquence sur la réalité de la vente conclue par l'intermédiaire dudit agent ; [...] ainsi la cour d'appel qui, en constatant que M. Y. avait donné mandat à l'agence Staes immobilier de vendre le local commercial au prix de 600 000 €, a considéré que celui-ci n'était pas engagé envers M. X. par ce mandat non mentionné sur le registre des mandats, a violé les textes précités et les articles 1583 et 1984 du code civil ». Ce curieux raisonnement, dont l'ambition était de voir « déconnecter » la validité (ou la nullité) du mandat de celle de la vente, sera logiquement censuré par la Cour de cassation sur l'autel de la réglementation impérative des activités et des opérations d'entremise immobilière. Au-delà de la portée de l'approbation de la cour d'appel qui est, en l'espèce, totale (portée révélée par l'emploi des formules « a retenu à bon droit » et « a exactement déduit »), il s'évince de la décision de la haute Juridiction un rappel de deux règles que l'auteur du pourvoi semblait ignorer ou feignait d'ignorer :

- règle spéciale de droit immobilier : les conditions de forme prescrites par la loi du 2 janvier 1970 et le décret du 20 juillet 1972, notamment celles obligeant l'agent immobilier à mentionner le mandat sur le registre des mandats et à porter le numéro d'inscription sur l'exemplaire du mandat resté en la possession du mandant, sont sanctionnées par la nullité absolue du mandat irrégulier qui, dès lors, peut être invoquée par toute personne y ayant intérêt, le mandant bien compris ;

- règle générale de droit des obligations : suivant la maxime « *Quod nullum est, nullum producit effectum* » (« Que du néant, rien ne puisse sortir »), la vente conclue par un agent immobilier sur la base d'un mandat nul est, *ipso facto* voire *ipso jure* (« de ce seul motif » dit la Cour de cassation), nulle et, par conséquent, n'engage pas valablement le mandant (la personne qui contracte pour le compte d'autrui doit juridiquement en avoir le pouvoir et tel n'est pas le cas en cas d'annulation d'un mandat dont elle se croyait valablement investie).

Point surprenant, dès lors, que M. X. ait été, en l'espèce, débouté de sa demande de réalisation forcée de la vente litigieuse. La partie étant ainsi définitivement perdue contre le mandant (l'arrêt de rejet n'ouvrant pas d'autre perspective de rattrapage), d'autant plus que la théorie de l'apparence ne lui aurait pas permis de se tirer d'affaire (Civ. 1^{re}, 31 janv. 2008, Bull. civ. III, n° 30 ; R., p. 311, D. 2008. AJ. 485, obs. Rouquet ; AJDI 2008. 879, obs. Thioye ; Civ. 1^{re}, 5 juin 2008, AJDI 2008. 882, obs. Thioye ; Civ. 1^{re}, 11 déc. 2008, Bull. civ. III, n° 163, R., 311 ; D. 2008. AJ. 1693, obs. Rouquet ; AJDI 2009. 380, obs. Thioye), il ne lui reste aujourd'hui que la voie de la résignation ou, à défaut, celle consolatrice de la responsabilité délictuelle du mandataire dont la négligence n'est sans doute pas étrangère à son « préjudice négatif, consistant dans la chance manquée de conclure un contrat valable » (J. Ghestin, *in* préf. de la thèse de C. Guelfucci-Thibierge, *Nullité, restitutions et responsabilité*, LGDJ, 1992, t. 218).

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat d'entremise * Registre des mandats * Défaut d'inscription * Défaut de remise