

Agent immobilier : une simple lettre ne peut valoir mandat !

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

AJDI 2011 p.156

L'exigence d'un mandat écrit, signé (Aix-en-Provence, 1^{re} ch., sect. A, 9 mai 2000, Juris-Data n° 124364 ; Nîmes, 2^e ch., sect. A, 11 janv. 2005, *ibid.* n° 269459) et en cours de validité (Pau, 1^{re} ch., 9 sept. 1998, Juris-Data n° 046109) « revêt un caractère solennel et non (pas seulement) probatoire » (Rennes, 1^{re} ch., sect. A, 22 sept. 1998, Juris-Data n° 049310) et vaut tant pour les activités d'entremise que pour les activités de gestion immobilière (art. 6, I et II, L. 2 janv. 1970). L'article 72, alinéa 1^{er}, du décret du 20 juillet 1972 précise, d'ailleurs, que « le titulaire de la carte professionnelle portant la mention : "Transactions sur immeubles et fonds de commerce", ne peut négocier ou s'engager à l'occasion d'opérations spécifiées à l'article 1^{er} (1° à 5°) de la loi [...] du 2 janvier 1970 sans détenir un mandat écrit préalablement délivré à cet effet par l'une des parties ». L'existence d'un *instrumentum*, préalablement à toutes activités d'entremise, est ainsi une condition de validité du mandat sanctionnée par la nullité et, partant, par la privation de tout droit à rémunération (V. Civ. 1^{re}, 6 mars 2001, Bull. civ. I, n° 52 ; AJDI 2001. 919, obs. Thioye ; 2 oct. 2001, *ibid.* 2002. 156, obs. Thioye ; 15 mai 2002, *ibid.* 2002. 552 ; 25 juin 2002, *ibid.* 2003. 370, obs. Thioye ; Paris, 12 sept. 2002, *ibid.* 2003. 455, obs. Thioye ; Civ. 1^{re}, 3 févr. 2004, Bull. civ. I, n° 26 ; AJDI 2004. 484, obs. Thioye ; Civ. 3^e, 12 mai 2004, *ibid.* 2004. 909, obs. Thioye ; Civ. 1^{re}, 25 janv. 2005, *ibid.* 2005. 756, obs. Thioye ; 20 mars 2007, *ibid.* 2007. 766, obs. Thioye ; 2 oct. 2007, Bull. civ. I, n° 312 ; AJDI 2008. 611, obs. Thioye) ou indemnisation (Civ. 1^{re}, 28 juin 1988, Bull. civ. I, n° 210 ; 19 juill. 1988, *ibid.*, n° 241 ; RDI 1989. 67, obs. Tomasin ; 3 févr. 2004, préc.). Ainsi exigé de façon absolue, y compris sur le terrain de la preuve (V. Civ. 1^{re}, 20 déc. 2000, 2 esp. relatives à la gestion immobilière, AJDI 2001. 638, obs. Thioye), l'écrit considéré doit, selon l'article 6, I et II, de la loi Hoguet, satisfaire aux dispositions de l'article 1325 du code civil aux termes duquel l'acte doit, en tant que contrat synallagmatique, être établi en autant d'originaux qu'il y a de parties (V. Civ. 1^{re}, 26 nov. 1980, Bull. civ. I, n° 307 ; D. 1981. 196 ; RDI 1981. 399, obs. Lombois ; 5 mai 1982, Bull. civ. I, n° 159 ; RDI 1982. 535, obs. Saint-Alary-Houin ; JCP 1983. II. 20064, note Guillot). Il doit, en outre, répondre à d'autres conditions logiquement induites par sa nature contractuelle : il a été ainsi jugé que l'exigence légale n'est pas remplie lorsque le soi-disant mandataire se prévaut d'un simple télex (T. com. Lyon, 29 déc. 1981, cité in RDI 1984. 70, obs. Saint-Alary-Houin) ou d'une simple lettre écrite par le prétendu mandant (Civ. 1^{re}, 4 nov. 1986, Bull. civ. I, n° 246 ; RDI 1987. 256, obs. Tomasin ; rapp. Civ. 1^{re}, 5 mars 2002, Juris-Data n° 013457).

Ces règles sont, de toute évidence, devenues classiques et leur application est très banale. Force est néanmoins de constater que leur mise en œuvre suscite quelquefois des hésitations chez certains acteurs du monde des affaires, voire chez certains juges (du fond). Il s'ensuit, de temps à autre, des rappels à la loi (et de la loi) dont une belle illustration est fournie par l'arrêt rapporté. Les faits étaient, en l'espèce, d'une grande simplicité. Se prévalant d'une lettre par laquelle M. X. lui avait donné son accord en vue de la vente d'un immeuble dont il était propriétaire, la société Paradise

Real Estate, agence immobilière, l'avait assigné en paiement d'une commission. La cour d'appel de Basse-Terre, dans un arrêt confirmatif, avait alors déclaré cette demande bien fondée au motif que la lettre adressée par le propriétaire à l'agence lui donnant expressément son accord pour la vente de son bien immobilier, moyennant un prix de 525 000 € comprenant une commission à hauteur de 8 % dudit prix, constituait un écrit valant mandat explicite de vente. Une telle qualification, manifestement erronée au regard du droit commun et du droit spécial des intermédiaires immobiliers, était sûrement vouée à être « retoquée » dans l'éventualité d'une saisine de la Cour de cassation. Il va sans dire, en effet, qu'une simple lettre, quelque explicite qu'elle puisse être, demeure tout au plus un acte unilatéral n'ayant, de ce fait, aucune valeur contractuelle (avec les effets y attachés). Or le mandat écrit ou procuration constitue, si besoin est de le rappeler, un contrat à part entière (accord de volontés, scellé par la signature de l'acte par les deux parties, en vue de créer des effets de droit et, plus précisément, des obligations) et, qui plus est, un contrat plutôt à part lorsqu'il est conclu avec un agent immobilier (un régime sur mesure, très formaliste, étant édicté par la loi Hoguet et son décret d'application). Il s'avère, dans ces conditions, que la pertinence du grief de violation de la loi fait aux juges guadeloupéens avait toutes les chances d'être reconnue par la Cour de cassation. D'où le visa des articles 1^{er} et 6 de la loi du 2 janvier 1970 et de l'article 72 du décret du 20 juillet 1972, et le rappel, dans un attendu liminaire, de la teneur du droit positif applicable à la cause : « Attendu que, selon les dispositions des deux premiers de ces textes qui sont d'ordre public, les conventions conclues avec les personnes physiques ou morales se livrant ou prêtant leur concours, d'une manière habituelle, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives, notamment, à une vente d'immeubles, doivent être rédigées par écrit ; que, suivant le troisième, le titulaire de la carte professionnelle "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" doit détenir un mandat écrit précisant son objet. » Puis, en tirant les conséquences de ces principes, les hauts juges ont cassé l'arrêt attaqué pour transgression des textes visés puisque « la constatation du défaut de contrat écrit (contenant les mentions légalement requises) interdisait de retenir que l'agent immobilier avait reçu un mandat de vente » susceptible de fonder un quelconque droit à rémunération. L'évidence de cette issue est, du reste, telle que la Cour régulatrice a choisi de mettre définitivement fin au litige en faisant usage de la faculté de cassation sans renvoi offerte par l'article 627, alinéa 2, du code de procédure civile.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Exigence d'un mandat écrit * Simple lettre * Absence de commission