

Nouvelle application de la loi Hoguet à un « mandat d'agent commercial » !

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

AJDI 2011 p.393

L'applicabilité ou non de la loi Hoguet aux collaborateurs-négociateurs non-salariés dans leurs rapports avec le titulaire de la carte professionnelle est, sans conteste, devenue une question récurrente et un thème rémanent du droit des intermédiaires immobiliers. Force est de constater, en effet, que le contentieux en la matière demeure très vivace malgré la réforme opérée par la loi du 13 juillet 2006 qui a réécrit l'article 4, alinéas 2 et 3, de la loi du 2 janvier 1970 pour soumettre expressément lesdits collaborateurs au statut très protecteur de l'agence commerciale (V. Thioye, *Droit des intermédiaires immobiliers*, Litec, 2010, n^{os} 37, 38 et 113). Il s'évince de la jurisprudence postérieure à l'entrée en vigueur de ce texte qu'il n'existe toujours pas, en droit positif, une réponse homogénéisée à la question juridique ainsi posée. On sait, à ce propos, que la première chambre civile de la Cour de cassation a pu, dans une décision remarquée (Civ. 1^{re}, 25 févr. 2010, AJDI 2010. 820, obs. Thioye), prendre le contre-pied de sa jurisprudence majoritaire née avant l'entrée en vigueur de la loi ENL (Civ. 1^{re}, 13 mai 1997, Bull. civ. I, n° 152, Dr. et Patrimoine, nov. 1997. 72, obs. Saint-Alary-Houin ; 12 déc. 2000, Juris-Data n° 2000-007390 ; 14 mars 2000, Administrer févr. 2001. 42, obs. Beaugendre ; 20 févr. 2001, Juris-Data n° 2001-008333 ; 28 janv. 2003, Bull. civ. I, n° 20, AJDI 2004. 51, obs. Thioye ; 31 janv. 2008, n° 06-20254 ; *contra* : Crim. 17 nov. 1993, Bull. crim. n° 342 ; RDI 1994. 66, obs. Tomasin ; Civ. 1^{re}, 3 mars 1998, Bull. civ. I, n° 91, RDI 1998. 282, obs. Tomasin ; Com., 7 juill. 2004, Bull. civ. IV, n° 147, AJDI 2005. 236, obs. Thioye ; D. 2004. 2230, obs. Rouquet ; RTD com. 2005. 42, obs. Saintourens ; *ibid.* 162, obs. Boulloc) pour retenir l'applicabilité et l'application de la loi Hoguet au « contrat d'agent commercial ». Et ce, au motif que « le contrat, exécuté avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 modifiant l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, avait pour objet l'exercice d'une activité régie par cette loi, de sorte qu'en raison d'un tel objet le statut des agents commerciaux ne pouvait, en vertu de l'article L. 134-1, alinéa 2, du code de commerce, recevoir application ». L'arrêt rapporté retient exactement la même solution tout en se gardant d'avancer l'argument de la règle de résolution des conflits de lois dans le temps, même si le contrat litigieux avait été conclu plus de dix ans avant la réécriture de l'article 4 de la loi Hoguet par la loi du 13 juillet 2006. Autant reconnaître, dans ces conditions-là, que la solution retenue semble marquer une tendance désormais nette dans la jurisprudence de la première chambre civile de la Cour de cassation : celle consistant à refuser aux collaborateurs-négociateurs indépendants des agents immobiliers le bénéfice du statut protecteur de l'agence commerciale et à leur appliquer, à leur grand dam, le régime rigoriste de la loi du 2 janvier 1970 !

Durable et riche en rebondissements, l'affaire considérée a de toute évidence tous les traits d'un feuilleton judiciaire qui, d'ailleurs, se poursuit et dont voici les principales étapes :

- par acte sous seing privé du 30 avril 1997, M^{me} Y, responsable d'une agence immobilière, a

conclu un « mandat d'agent commercial » avec M^{me} X pour confier à cette dernière le soin de rechercher, au nom et pour le compte de l'agence, des acquéreurs et vendeurs d'immeubles ou de fonds de commerce ;

- sachant que ledit contrat prévoyait qu'il pouvait prendre fin à tout moment, sans préavis ni indemnité, M^{me} Y a, par lettre recommandée du 12 mars 2002, mis fin au mandat sans préavis ;

- se prévalant alors du statut des agents commerciaux, M^{me} X l'a fait assigner en paiement de diverses indemnités ;

- la cour d'appel d'Orléans a, le 30 juin 2005, décidé d'appliquer à M^{me} X le statut d'agent immobilier et la débouter de ses demandes en indemnisation au motif que le contrat conclu entre les parties donnait mandat à M^{me} X de rechercher, au nom et pour le compte de l'agence immobilière, des acquéreurs et vendeurs en immobilier et fonds de commerce ;

- la Cour de cassation a, le 31 janvier 2008, cassé la décision des juges orléanais au visa de l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 et de l'article L. 134-1, alinéa 2, du code de commerce, au motif que lesdits juges n'avaient pas donné de base légale à leur décision en appliquant à M^{me} X le statut des agents immobiliers sans rechercher en quoi l'intéressée avait prêté son concours de manière habituelle à la conclusion de contrats préliminaires, à la vente et à l'achat d'immeubles ou de fonds de commerce ;

- considérant que les pièces versées aux débats par M^{me} Y (nombreuses factures) ainsi que les propres conclusions de M^{me} X démontraient bien que l'activité principale de cette dernière consistait à prêter son concours à des opérations de vente ou de location immobilière et que, par conséquent, elle ne pouvait se prévaloir du statut des agents commerciaux, la juridiction de renvoi (cour d'appel d'Orléans autrement composée) a, par arrêt du 4 mai 2009, maintenu sa position initiale et jugé que la collaboratrice ne pouvait utilement réclamer l'application à son profit de l'article L. 134-1, alinéa 2, du code de commerce ;

- suite à un nouveau pourvoi en cassation excipant de la violation de l'article L. 134-1, alinéa 2, du code de commerce par refus d'application et de l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 par fausse application, la première chambre civile de la Cour de cassation a, cette fois-ci, choisi de se rendre entièrement aux raisons des juges du fond : « attendu que l'arrêt relève [...] que les pièces versées aux débats par M^{me} Y démontrent bien que l'activité principale de M^{me} X consistait à prêter son concours à des opérations de vente ou de location immobilière, ce qui caractérise l'activité d'agent immobilier et l'empêche de réclamer l'application à son profit de l'article L. 134-1, alinéa 2, du code de commerce ; qu'ayant ainsi constaté que M^{me} X prêtait son concours de manière habituelle à la vente et à la location de biens immobiliers appartenant à autrui, la cour d'appel a légalement justifié sa décision, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante ».

Force est de constater, au soutien de la forte portée qu'il convient sans doute de reconnaître à l'arrêt rapporté, que l'approbation des juges du fond n'a pas été faite du bout des lèvres mais de façon très franche après un « contrôle lourd » (interprétation permise par l'emploi de la formule « la cour

d'appel a légalement justifié sa décision ») et que, en outre, ladite décision est marquée « P+B+I » (synonyme de publication au Bulletin mensuel, au Bulletin d'information et sur le site Internet officiel de la Cour de cassation). Il appert, dans ces conditions-là, qu'il ne serait pas excessif de penser que la première chambre civile s'oriente de plus en plus vers une soumission des collaborateurs-négociateurs indépendants à la loi du 2 janvier 1970 (avec toutes ses contraintes) dès lors, du moins, qu'il s'agit de contrats antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi du 13 juillet 2006 (puisque l'article 4 de la loi Hoguet dispose aujourd'hui, de manière expresse, que c'est le statut très favorable des agents commerciaux qui est exclusivement applicable aux personnes non salariées habilitées par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier). Cette tendance est, nous semble-t-il, d'autant plus curieuse et discutable qu'elle va au rebours du souci du législateur actuel de clarifier et d'harmoniser le régime juridique applicable aux collaborateurs non-salariés des agents immobiliers. Il y a là, en tout cas, un véritable manque à gagner, voire une perte certaine, pour les collaborateurs puisque l'éviction du statut des agents commerciaux entraîne, notamment, celle de tout « droit à une indemnité compensatrice » en cas de cessation de leurs relations contractuelles.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Collaborateur-négociateur indépendant * Mandat d'agent commercial * Droit applicable * Loi Hoguet