

Intermédiation immobilière sans mandat écrit : aucun droit à rémunération ou à indemnisation

Moussa Thioye, Maître de conférences à l'université Toulouse 1 Capitole, membre de l'IEJUC

AJDI 2012 p.612

Il s'évince du droit commun des obligations conventionnelles que tout contrat suppose, pour être valable, un objet certain sous forme de « chose qu'une partie s'oblige à donner, ou qu'une partie s'oblige à faire ou à ne pas faire » (article 1126 du code civil), cette « chose » devant être licite (article 1128 du code civil) et déterminée ou déterminable (article 1129 du code civil). Il s'ensuit, notamment, que l'objet (ou, sous un autre angle, la cause objective) du mandat de l'agent immobilier doit répondre à ces exigences de droit commun sous peine de nullité (Com. 5 janv. 1966, Bull. civ. III, n° 6 ; Civ. 1^{re}, 9 juin 1976, Bull. civ. I, n° 213) et, d'ailleurs, l'article 72, alinéa 2, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 dispose spécialement qu'un tel mandat doit préciser son objet. Il a ainsi été jugé, dans un arrêt commenté dans les colonnes de cette revue, qu'il ressort des dispositions des articles 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 73 du décret précité (évoquant « le mandat prévu à l'article 72 ») que l'agent immobilier ne peut prétendre à la rémunération convenue dans le mandat dont il est titulaire si le bien objet de la vente conclue par son entremise n'est pas celui désigné dans le mandat (Civ. 1^{re}, 26 mai 2011, AJDI 2011. 881, obs. Thioye). Et la décision rapportée constitue, *mutatis mutandis*, une relative reproduction de la même solution. En l'espèce, la société Le Panoramic avait, par acte sous seing privé du 22 février 2005, confié à la société Auvergne commerces, agent immobilier, un mandat non exclusif de vendre son fonds de commerce d'hôtel-restaurant. Puis, par acte authentique du 28 décembre 2006, ledit fonds ainsi que l'ensemble immobilier dans lequel il était exploité, appartenant aux époux X., avaient été vendus aux époux Y. Sur ce, l'agent immobilier avait assigné vendeurs et acquéreurs en paiement de sa rémunération et, subsidiairement, d'une indemnisation. Il prétendait, en effet, être intervenu en tant qu'intermédiaire en vue de la vente, d'une part, du fonds de commerce et, d'autre part, des murs de l'hôtel-restaurant dont il avait présenté les futurs acquéreurs aux vendeurs même si ces derniers allaient, par la suite, procéder directement à la transaction au mépris des engagements souscrits à son égard. Saisie de l'affaire, la cour d'appel de Riom allait condamner solidairement la société Le Panoramic (vendeur du fonds de commerce), les époux X. (vendeurs des immeubles d'exploitation) et les époux Y. (acquéreurs du fonds et des murs) à verser une indemnité à l'agent immobilier. Et ce, au motif que, s'il est exact que le mandat faisait figurer en tant que mandant la seule société Le Panoramic, les époux X. ne pouvaient sérieusement prétendre que ce mandat n'aurait concerné que la vente du fonds de commerce exploité par la société Le Panoramic et non celle des murs dont ils étaient propriétaires. Appelée à son tour à se prononcer sur la question, la première chambre civile de la Cour de cassation va, sous le visa de l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et des articles 72 et 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, casser la décision querellée « dans toutes ses dispositions ». Pour la haute juridiction, la cour d'appel a, en statuant comme elle l'a fait, « alors que l'agent immobilier ne détenait aucun mandat écrit en vue de la vente de l'ensemble

immobilier », violé les textes d'ordre public précités (textes de la combinaison desquels il résulte que « l'agent immobilier ne peut réclamer une commission ou une rémunération à l'occasion d'une opération visée à l'article 1^{er} de la loi que si, préalablement à toute négociation ou engagement, il détient un mandat écrit, délivré à cet effet par l'une des parties et précisant la condition de détermination de la rémunération ou commission ainsi que la partie qui en aura la charge »). Il appert, en effet, que le mandat de vente sans exclusivité donné à la société Auvergne commerces ne concernait que la vente du fonds de commerce exploité par la société Le Panoramic (mandante) et non celle des murs d'exploitation dont les époux X. (tiers au mandat litigieux) étaient propriétaires. Il s'ensuit, eu égard au fait que l'agence immobilière ne détenait aucun mandat écrit en vue de la vente des immeubles en question, qu'il ne pouvait prétendre, de ce chef, à aucun droit à rémunération ni à aucun droit à indemnisation (qui pallierait la perte d'un droit à rétribution illusoire). Du moins à l'égard des époux X., tiers au mandat en cause, puisque la cour d'appel de renvoi (Limoges) pourrait bien déclarer bien fondée l'action en responsabilité exercée contre la mandante (voire contre les acheteurs) s'il s'avère que l'agence a effectivement présenté les futurs acquéreurs du fonds de commerce à la venderesse avant que la vente ne fût directement passée, déloyalement, par cette dernière ! En effet, la cassation, « dans toutes ses dispositions », de l'arrêt attaqué ne doit pas être interprétée comme un brevet d'impunité décerné à la mandante (ou aux acheteurs du fonds de commerce) puisque la Cour régulatrice n'a formellement écarté que la possibilité d'indemnisation à la charge des acteurs de la « vente de l'ensemble immobilier ».

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat non exclusif de vente * Ecrit * Fonds de commerce * Immeuble d'exploitation