

Époux communs en biens : la règle de cogestion inapplicable au « mandat d'entremise »

AJDI 2014 p.537

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

Voilà un arrêt très intéressant et, surtout, très important, de sorte qu'il mérite amplement d'avoir été honoré d'une publication au *Bulletin*. Une de ses originalités est d'être au confluent du droit des régimes matrimoniaux et du droit de l'intermédiation immobilière, même si c'est dans ce dernier que le message délivré par la Cour de cassation nous semble inédit, voire révolutionnaire. Tout a commencé lorsque M. Bouillon, époux commun en biens de M^{me} Goedert, a, par un acte signé seul, confié à l'agence immobilière mussipontaine un mandat exclusif de rechercher un acquéreur pour un immeuble commun. Mais, après qu'un candidat acheteur eut été trouvé et une promesse de vente établie grâce aux diligences de l'intermédiaire immobilier, les époux Bouillon allaient finalement refuser de signer ladite promesse avant d'être, de ce fait, condamnés par la cour d'appel de Nancy à verser à l'agence une indemnité au titre d'une clause pénale figurant dans le mandat « au motif qu'un tel mandat n'opérait en lui-même aucune translation de propriété et constituait un acte de simple administration » motif rapporté dans le moyen de cassation). D'où le pourvoi en cassation formé par ces derniers reprochant aux juges nancéens d'avoir statué comme ils l'ont fait alors que le mandat de vendre un bien commun est un acte de disposition qui, conformément aux dispositions de l'article 1424 du code civil, ne peut être valablement accompli sans le consentement de chacun des deux conjoints. Peine perdue puisque la Cour de cassation va, par l'arrêt commenté, déclarer le moyen non fondé et rejeter le pourvoi en ces termes : « attendu que la cour d'appel a constaté que l'époux avait donné mandat à l'agent immobilier de rechercher des acquéreurs et non celui d'aliéner le bien ou de le représenter pour conclure la vente ; qu'elle en a exactement déduit que ce contrat d'entremise pouvait valablement être signé par un seul des époux ». Bref, pour la haute juridiction, un époux peut valablement, sans le concours de son conjoint commun en biens, conclure un « mandat d'entremise » ayant pour objet un immeuble commun dès lors que ce contrat ne constitue pas un véritable mandat, mais un simple contrat d'entremise ou de courtage parce qu'il ne comporte pas, conformément aux dispositions de l'article 72, alinéa 3, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, « l'autorisation (de l'agent immobilier) de s'engager (au nom et pour le compte du mandant) pour une opération déterminée ». Il s'agit là, nous semble-t-il, d'un véritable pavé dans la mare puisque jusqu'ici, à notre connaissance, la règle de la cogestion de l'article 1424 du code civil (comme celle de l'article 215, alinéa 3, du même code) était censée s'appliquer uniformément à tout « mandat écrit » (auquel font référence les articles 72 et suivants du décret de 1972) soumis à la loi Hoguet quand bien même ce « mandat » ne comporterait aucune clause expresse attribuant à l'agent immobilier le pouvoir de s'engager au nom et pour le compte du donneur d'ordre (V., malgré les ambiguïtés, Versailles, 1^{re} ch. A, 10 sept. 1998, *Cormery c/ Société immobilière des Colonnes Blanches*, RDI 1998. 667, obs. D. Tomasin : « la résistance opposée par M^{me} Cormery au versement de la commission prévue ne pouvant être tenue pour abusive, la société immobilière des Colonnes sera déboutée de sa demande de dommages-intérêts » ; Civ. 1^{re}, 28 nov. 2006, n° 05-

17.757, AJDI 2007. 409, obs. M. Thioye ; RTD civ. 2007. 375, obs. B. Vareille). Or, désormais, la Cour de cassation entend réserver la qualification d'acte de disposition et le principe de la cogestion au « vrai mandat », au sens de l'article 1984 du code civil, qui autorise spécialement et explicitement l'intermédiaire immobilier à s'engager au nom et pour le compte du mandant pour une opération déterminée, ce qui constitue une hypothèse d'école puisque l'agent immobilier est très souvent un simple courtier seulement chargé d'une mission d'entremise !). Exit donc le « faux mandat », synonyme de simple courtage ou contrat d'entremise (Civ. 1^{re}, 8 juill. 1986, n° 84-15731, Bull. civ. I, n° 194. 190 ; RDI 1986. 482 ; RDI 1990. 381, obs. D. Tomasin ; 14 déc. 2004, n° 03-10.528, AJDI 2005. 153, obs. M. Thioye ; 27 juin 2006, n° 04-20.693, AJDI 2006. 938, obs. M. Thioye ; Civ. 3^e, 17 juin 2009, n° 08-13.833, Bull. civ. III, n° 148, AJDI 2010. 155, obs. M. Thioye ; D. 2009. 2724, note N. Dissaux ; RTD com. 2010. 183, obs. B. Bouloc), du domaine d'application de l'article 1424 du code civil et, probablement dans un souci de cohérence, de l'article 215, alinéa 3, du même code puisqu'il ne serait qu'un simple acte d'administration. Il s'ensuit que l'époux commun en biens ne peut pas être considéré comme outrepassant ses pouvoirs sur les biens communs si, sans obtenir le consentement et le concours de son conjoint, il donne un « mandat d'entremise » simple (sans pouvoir de s'engager) à un agent immobilier. Ainsi, en l'espèce, le « mandat » litigieux, bien que passé « en solo » par un des époux communs en biens, n'encourrait alors pas la nullité prévue par l'article 1427 du code civil. Il devait ainsi bénéficier de la couverture de l'article 1134 du code civil aux termes duquel « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites » et, à ce titre, la clause pénale y contenue est opérationnelle (on suppose, en l'absence de contestation soulevée sur ce point, que les conditions de validité de celle-ci au regard tant du droit commun que de la loi Hoguet et de son décret d'application étaient réunies). D'où la pleine approbation, par la Cour de cassation, de la décision des juges d'appel nancéens ayant retenu la responsabilité contractuelle des époux Bouillon à l'égard de l'agence immobilière mussipontaine, rappelons, si besoin en est, que la clause pénale consiste à prévoir dans un contrat, à l'avance, le montant forfaitaire des dommages-intérêts qui seraient dus en cas d'inexécution).

Si une telle solution pourrait être approuvée sous l'angle du droit de l'intermédiation immobilière, on peut douter de son opportunité sous celui du droit des régimes matrimoniaux puisque, dans le contexte particulier des rapports entre époux communs en biens, on fait ainsi peser, en tout état de cause, le fardeau des dommages-intérêts sur la communauté (à l'exception des gains et salaires du conjoint du signataire), alors que l'un des époux ainsi condamnés, directement ou par le truchement de la communauté, n'a fait que subir le jeu individualiste de son conjoint. On peut même penser, avec la solution adoptée dans l'arrêt rapporté, qu'il serait désormais trop facile de déjouer le système de contrôle instauré par l'article 1424 du code civil en permettant à un époux « d'enfermer son conjoint dans un mauvais dilemme : exécuter la promesse *volens nolens*, ou subir les conséquences financières de l'inexécution » (Com., 1^{er} oct. 1996, n° 94-13.860, RTD civ. 1997. 989, obs. B. Vareille). Il appert ainsi, en tout cas, que la politique jurisprudentielle défendue ici par la première chambre civile n'est pas conforme à celle qu'elle privilégie lorsque, pour surmonter les difficultés inhérentes à la règle de cogestion édictée par l'article 215 du code civil, un époux donne à un agent immobilier un mandat de vente en se portant fort pour son conjoint : en effet, la jurisprudence refuse, dans ce cas, que l'époux qui s'est porté fort de produire le consentement de son conjoint puisse être condamné à verser des dommages-intérêts lorsque sa promesse est restée lettre morte (Civ. 1^{re}, 11 oct. 1989, n° 88-13.631, Bull. civ. I, n° 315, D. 1990. 310, note R. Le

Guidec ; *ibid.* 1992. 219, obs. F. Lucet ; RTD civ. 1991. 387, obs. B. Vareille ; JCP 1990. II. 21549, obs. M. Henry ; Defrénois 1989, art. 34633-138. 1420, obs. G. Champenois ; 15 juill. 1993, n° 91-18.368, Bull. civ. I, n° 255. 176RTD civ. 1994. 929, obs. B. Vareille ; 28 nov. 2006, n° 05-17.757, préc. ; *contra* : Com. 1^{er} oct. 1996, n° 94-138.60, préc.).

Conseil pratique

Le libéralisme très discutable manifesté par la Cour de cassation dans la décision commentée, au grand bonheur des intermédiaires immobiliers, ne devrait pas inciter ces derniers à « se laisser aller » ou à « baisser la garde » en négligeant de vérifier le statut matrimonial et, corrélativement, les pouvoirs de gestion de leurs donneurs d'ordre mariés. En particulier, on ne leur conseillera jamais assez d'exiger systématiquement, par souci de sécurité juridique et financière, le consentement clair des deux époux communs en biens lorsque le « mandat écrit » de l'article 72 du décret de 1972, fût-il de simple entremise, porte sur un bien commun (art. 1424 du code civil) ou sur le logement familial (art. 215, alinéa 3, du code civil). Il s'agit là, plus que toute jurisprudence dont la stabilité n'est d'ailleurs jamais garantie dès lors que « la sécurité juridique [...] ne saurait consacrer un droit acquis à une jurisprudence figée » (Civ. 1^{re}, 21 mars 2000, n° 98-11.982, Bull. civ. I, n° 97, n° 98-11.982, D. 2000. 593, note C. Atias ; RTD civ. 2000. 592, obs. P.-Y. Gautier ; *ibid.* 666, obs. N. Molfessis ; RTD com. 2000. 707, obs. B. Bouloc), de la meilleure assurance contre les contentieux dans lesquels les protagonistes, même victorieux, laissent toujours des plumes.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Epoux communs en biens * Règle de cogestion * Mandat d'entremise * Mission de recherche d'un acheteur