

Le droit à indemnisation de l'agent immobilier à l'épreuve de la procédure civile

Moussa Thioye, Professeur à l'université Toulouse 1 Capitole, membre de l'IEJUC,
directeur du master droit de l'immobilier

AJDI 2019 p.810

Quoique simplement siglé « F-D », synonyme de formation restreinte et de simple diffusion, l'arrêt rapporté est fort intéressant. Il s'agit, en effet, d'une décision qui n'est pas totalement banale en ce que, pour y désavouer la cour d'appel ayant caractérisé le droit à indemnisation d'un agent immobilier, les hauts juges ont brandi l'argument et l'arme de la procédure civile, et, précisément, le principe relatif à « l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ». Preuve que le contentieux de l'intermédiation dite immobilière est aussi, quelquefois, un contentieux qui est comme les autres et qui, de ce fait, appelle des épreuves et des réponses de pur droit commun (de procédure civile en l'occurrence).

L'affaire litigieuse est assez facile à narrer en suivant la chronologie des faits essentiels survenus, tous, avant l'entrée en vigueur de la réforme du code civil dont le nouvel article 1161 prohibe désormais la « double représentation » : le 21 février 2012, la société L... a confié à la société C..., agent immobilier, un mandat de vendre son fonds de commerce de restaurant au prix de 290 000 €, la rémunération du mandataire étant fixée à 10 % du prix de vente ; le 14 novembre 2013, M. J... et M^{me} S... ont confié au même agent immobilier un mandat de rechercher un restaurant ou un local à louer permettant l'activité de restaurant ; le 7 avril 2014, la société L... a vendu son fonds de commerce à la société B..., constituée par M. J... et M^{me} S..., pour le prix de 180 000 € ; estimant alors que cette vente avait été réalisée grâce à son intervention, l'agent immobilier a assigné les sociétés L... et B... en paiement d'une certaine somme à titre d'indemnisation.

Ainsi saisie de l'affaire, la cour d'appel de Bordeaux allait, dans un arrêt infirmatif, condamner la société B..., *in solidum* avec la société L..., à indemniser l'agent immobilier, au motif que « la faute [délictuelle] apparaît caractérisée au regard des circonstances de l'espèce et du fait, non contesté, que les renseignements sur le fonds ont été communiqués par l'agent immobilier à ceux-là mêmes qui ont créé la société B..., laquelle ne [pouvait] donc sérieusement contester avoir été informée du fait que l'agent immobilier était mandaté pour la vente du fonds de commerce ». En effet, pour les juges d'appel bordelais, s'il « est constant que le mandat de recherche du 14 novembre 2013 a été signé par la société C... avec les consorts J... et S..., et non avec la société B..., de sorte que la responsabilité de celle-ci ne [pouvait] être recherchée sur un fondement contractuel », « rien ne s'oppos[ait] en revanche à la mise en jeu de sa responsabilité délictuelle sur le fondement des dispositions de l'article 1382 du code civil » (devenu l'article 1240 du même code). Et, pour eux, s'il résulte de ce texte que « l'appelante, qui invoqu[ait] l'existence d'un fait fautif de la part de la société B..., [devait] faire la démonstration d'une faute, d'un dommage, et d'un lien de causalité

entre cette faute et le préjudice invoqué », à leurs yeux, « ces circonstances permett[ai]ent de considérer que la société L... et la société B... se sont rendues coupables de collusion frauduleuse pour évincer la société C... de la transaction et lui faire perdre le bénéfice de la commission qui lui était due ».

Il est vrai qu'il était fort difficile, en fait, de ne pas croire à la composition et à l'interprétation par les parties à la vente d'un scénario minutieux d'évitement de l'intermédiaire immobilier et, surtout, de la charge financière qu'il constituait. Néanmoins, pour le juge du droit, « en statuant ainsi, alors que, dans ses conclusions d'appel, la société B... contestait expressément avoir reçu de l'agent immobilier le moindre élément relatif au fonds de commerce de la société L..., la cour d'appel a dénaturé ces écritures et violé le principe » relatif à « l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ». Même si elle laisse ouverte et entière la question quant au fond, cette décision de cassation, au nom du principe procédural susmentionné, était visiblement inévitable. Il appert, en effet, que la cour d'appel de Bordeaux a péché sous l'angle de la procédure civile par sa dénaturation des conclusions de l'appelante dans lesquelles celle-ci contestait sérieusement le fait que l'agent immobilier lui aurait communiqué le moindre renseignement sur le fonds de commerce litigieux. Mais il y a eu aussi, voire surtout, un « vice de fond » dans la décision des juges du second degré puisque, après avoir opportunément rappelé que « l'appelante, qui invoqu[ait] l'existence d'un fait fautif de la part de la société B..., [devait] faire la démonstration d'une faute, d'un dommage, et d'un lien de causalité entre cette faute et le préjudice invoqué », ils ont malencontreusement « acté » cette « démonstration » en feignant d'ignorer les conclusions contraires de la partie adverse et, pis, en se fondant sur des approximations et des conjectures. Force est de constater, en effet, que la cour d'appel, au lieu de considérer que la faute de la société B... « était » caractérisée, s'est bornée à avancer que la faute prétendue « [apparaissait] caractérisée au regard des circonstances de l'espèce et du fait, non contesté, que les renseignements sur le fonds ont été communiqués par l'agent immobilier à ceux-là mêmes qui ont créé la société B..., laquelle ne [pouvait] donc sérieusement contester avoir été informée du fait que l'agent immobilier était mandaté pour la vente du fonds de commerce ». Outre l'inexactitude qu'elle véhicule quant à l'objet du litige (puisque, contrairement à ce que dit la cour d'appel, le fait que les renseignements sur le fonds auraient été communiqués par l'agent immobilier à l'acheteur était bel et bien contesté par ce dernier), cette formule montre clairement que l'existence d'une faute de la société B..., d'un dommage et d'un lien de causalité entre cette faute et le préjudice invoqué n'a pas été démontrée, mais seulement déduite des « circonstances de l'espèce ». Loin d'avoir été prouvée, du moins directement, cette faute prétendue semble même avoir été irréfragablement et définitivement présumée par les juges d'appel pour qui la société B... ne pouvait pas « sérieusement contester avoir été informée du fait que l'agent immobilier était mandaté pour la vente du fonds de commerce ». Ne serait-il pas permis, alors, de se demander si, en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel de Bordeaux n'a pas pris des libertés avec les dispositions de l'article 2274 du code civil aux termes duquel « la bonne foi est toujours présumée, et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver » ? La bonne foi, sorte de présomption d'innocence civile, n'a-t-elle pas été renversée et sacrifiée sur l'autel du droit à indemnisation de l'agent immobilier alors que, de jurisprudence constante, ce droit à indemnisation suppose toujours la preuve préalable et concluante, par l'intermédiaire lui-même, de ses diligences rendues vaines par son éviction fautive et préjudiciable ? Voilà des questions sur lesquelles la cour d'appel de Bordeaux autrement composée est, en tant que juridiction de renvoi, appelée à se prononcer.

Conseil pratique

Le juge appelé à se prononcer sur l'existence ou non d'une fraude aux droits d'un agent immobilier et, partant, sur l'éventuelle vocation de celui-ci à être indemnisé ne doit jamais perdre de vue son obligation légale de ne pas dénaturer les écritures qui lui sont soumises.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Droit à indemnisation * Condition