

Un collaborateur-négociateur peut être une agence commerciale sociétaire titulaire de sa propre carte professionnelle d'agent immobilier

Moussa Thiyoé, Professeur à l'université Toulouse Capitole, membre de l'IEJUC, doyen de la faculté d'administration et communication

AJDI 2024 p.479

Il va sans dire qu'un pourvoi en cassation mal ficelé ou mal renseigné, fût-ce partiellement, peut et même doit mener à un échec cuisant. En atteste le trio d'arrêts rendus, le 10 janvier 2024, par la chambre commerciale de la Cour de cassation qui, même si elle a bel et bien dit le droit, aurait pu le dire un peu mieux en faisant preuve de plus de précision ou d'exhaustivité dans sa « réponse ».

Il était question, dans les trois espèces litigieuses, de trois histoires similaires de rupture de contrat d'agence commerciale immobilière dont les parties divergeaient sur les conséquences qu'il fallait en tirer sous l'angle intéressé et sensible de l'indemnité de cessation de contrat évoquée à l'article L. 134-12, alinéa 1^{er}, du code de commerce : « En cas de cessation de ses relations avec le mandant [qu'il s'agisse de la résiliation d'un contrat à durée indéterminée ou de l'échéance du terme d'un contrat à durée déterminée non renouvelé], l'agent commercial a droit à une indemnité compensatrice en réparation du préjudice subi. »

Dans la première espèce, suffisamment représentative s'agissant du rappel des « faits et procédure », la société Primaxia, devenue Société générale immobilier patrimonial (la SGIP), agence immobilière commercialisant des programmes immobiliers pour le compte de promoteurs, avait conclu avec les banques Société générale et Crédit du Nord un partenariat par lequel celles-ci lui confiaient la mission de vendre une sélection de biens immobiliers à des clients qu'elles lui adressaient. Et, par contrat du 2 juin 2009, la SGIP avait confié à la société Concorde Étoile, titulaire elle aussi de la carte professionnelle d'agent immobilier, un « mandat commercial » aux termes duquel cette dernière s'engageait à négocier, pour le compte de son mandant (lui-même mandataire de vendeurs immobiliers), la commercialisation de programmes immobiliers (il s'agissait ainsi, plus précisément, d'un sous-mandat confié par une agence immobilière à une autre agence immobilière doublée d'une agence commerciale). La SGPI ayant ultérieurement notifié à la société Concorde Étoile la rupture moyennant préavis du contrat susmentionné, cette dernière avait rejeté cette « proposition » tout en exigeant l'indemnisation intégrale des conséquences de cette rupture. Cette demande indemnitaire à l'amiable n'ayant pas trouvé d'écho favorable chez la SGPI, la société Concorde Étoile avait alors assigné celle-ci en paiement d'une indemnité au titre de la rupture du contrat d'agent commercial. Une demande judiciaire à laquelle la cour d'appel de Versailles allait se montrer perméable puisqu'elle allait condamner la SGPI à payer à la société Concorde Étoile une somme de près de 190 000 € au titre de l'indemnité de rupture du contrat d'agent commercial. Ne se rendant pas aux raisons avancées au soutien de sa condamnation, la SGPI forma alors un pourvoi en cassation avec le raisonnement juridique suivant : « Seules peuvent être habilitées, en vue de la négociation ou du démarchage par le titulaire d'une carte professionnelle d'agent immobilier, des personnes physiques ; [...] partant, le statut des agents commerciaux n'est pas applicable à une personne morale exerçant une activité soumise à la loi

Hoguet du 2 janvier 1970 dans le cadre d'un mandat confié par le titulaire d'une carte professionnelle d'agent immobilier ; [...] en jugeant le contraire, pour en déduire que la rupture du mandat confié par la SGIP à la société Concorde Étoile ouvrait à cette dernière le droit de percevoir l'indemnité compensatrice prévue par le statut des agents commerciaux, la cour d'appel a violé l'article L. 134-12 du code de commerce, par fausse application, l'article L. 134-1, alinéa 2, du même code, par refus d'application, et les articles 4 de la loi du 2 janvier 1970 et 9 du décret du 20 juillet 1972, par fausse interprétation. »

Si tout n'était pas faux ou contestable dans ce moyen, il est évident qu'il l'était en partie puisqu'il « postulait » (selon le mot de la Cour de cassation), manifestement de manière générale et donc partiellement à tort, que « le statut des agents commerciaux n'est pas applicable à une personne morale exerçant une activité soumise à la loi Hoguet du 2 janvier 1970 dans le cadre d'un mandat confié par le titulaire d'une carte professionnelle d'agent immobilier ». D'où le rejet clair et net, sans surprise, du pourvoi en cassation : « Il résulte de la combinaison des articles L. 134-1 du code de commerce, 4, alinéas 1^{er} et 2, de la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce et 9 du décret du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de cette loi que le titulaire de la carte professionnelle prévue à l'article 3 de la loi précitée a la possibilité d'habiliter une personne [physique ou morale] à négocier, s'entremettre ou s'engager pour son compte, si celle-ci [personne physique] justifie de l'attestation visée à l'article 9 du décret précité ou si celle-ci [personne physique ou morale] est elle-même titulaire de la carte professionnelle et que le statut des agents commerciaux lui est alors applicable. »

En effet, si une agence commerciale personne morale ne peut pas se voir attribuer une attestation d'habilitation (Civ. 1^{re}, 8 févr. 2005, n° 02-10.643, AJDI 2005. 856, obs. M. Thioye ; CE 9 juin 2006, n° 262639, *Société JCM*, Lebon ; AJDI 2006. 852, note M. Thioye ; Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 9, al. 1^{er}, dans sa rédaction issue du Décr. n° 2015-702, 19 juin 2015), elle peut néanmoins être le collaborateur-négociateur indépendant d'une agence immobilière dès lors qu'elle est elle-même titulaire d'une carte professionnelle portant la mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » (V. Civ. 1^{re}, 3 févr. 2021, n° 19-21.403, D. 2021. 286 ; *ibid.* 1784, chron. V. Champ, C. Dazzan, S. Robin-Raschel, S. Vitse, V. Le Gall, X. Serrier, J. Mouty-Tardieu, E. Buat-Ménard et A. Feydeau-Thieffry ; AJDI 2022. 299, obs. M. Thioye : « Si, en vertu de l'article 9 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, un mandat d'agent commercial est confié à une personne physique, celle-ci peut, sous réserve de dispositions de ce contrat le prévoyant, se substituer une personne morale à la condition que cette dernière soit titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier »).

Or, en l'espèce, il est incontestable et contesté que la société Concorde Étoile était elle-même titulaire de sa propre carte professionnelle d'agent immobilier, même si elle était aussi immatriculée au registre des agents commerciaux et ainsi soumise au statut de ces derniers. Il s'ensuit qu'elle était parfaitement recevable et bien fondée à solliciter l'application à son profit des dispositions de l'article L. 134-12, alinéa 1^{er}, du code de commerce dans ses rapports avec la SGPI quand bien même cette dernière l'aurait fait collaborer avec elle et négocier pour elle sans avoir pu lui délivrer une attestation d'habilitation visée par le président de la chambre de commerce et d'industrie compétente.

A contrario, la société Concorde Étoile (comme les sociétés Stones et Garat conseil expertise dans les deux autres affaires évoquées) aurait été légalement et légitimement privée de tout droit à rémunération ou à indemnisation sous l'angle de la loi Hoguet et des articles L. 134-1 et suivants du code de commerce si elle n'avait pas, en plus de son statut d'agent commercial immobilier, un statut distinct d'agent immobilier tout court (rappelons que l'agent commercial immobilier n'est pas un agent immobilier : V. TA Paris, 2 déc. 2016, n° 1501904/6-1, AJDI 2017. 296, obs. M. Thiolye).

La solution retenue par la Cour de cassation, dans des termes identiques dans les trois affaires commentées, est ainsi tout à fait fidèle au contenu de l'article 4 de la loi du 2 janvier 1970 tel qu'il a été et demeure jurisprudentiellement et réglementairement interprété (V. Civ. 1^{re}, 8 fevr. 2005, n° 02-10.643, préc. ; CE 8 juin 2006, req. n° 262639, préc. ; Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 9, al. 1^{er}). On sait en effet, depuis quelques années, que si seule une personne physique peut être habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, à s'entremettre ou à s'engager pour son compte, une personne morale est aussi éligible au statut de collaborateur-négociateur (indépendant) dès lors qu'elle est titulaire de sa propre carte professionnelle. Autrement dit, une agence commerciale personne morale possédant sa propre carte professionnelle d'agent immobilier ne saurait, même si elle ne dispose pas et ne peut pas disposer d'une attestation d'habilitation, être considérée comme prenant des libertés avec l'article 4 de la loi Hoguet et ne pourrait alors qu'être bien inspirée et *a priori* bien fondée, en cas de cessation de son contrat d'agence commerciale, à réclamer « une indemnité compensatrice en réparation du préjudice subi ».

Conseil pratique

Si un agent immobilier compte parmi ses collaborateurs-négociateurs une agence commerciale personne morale qui, sans (pouvoir) disposer d'une attestation d'habilitation, est elle-même titulaire de sa propre carte professionnelle portant la mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce », il ne saurait lui dénier son droit à indemnité de cessation de contrat au seul motif, inexact, que seules pourraient être habilitées, en vue de la négociation ou du démarchage par le titulaire d'une carte professionnelle d'agent immobilier, des personnes physiques.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Agent commercial * Mandat d'entremise * Collaborateur-négociateur * Contrat d'agence commerciale