

## Pas de droit à rémunération/indemnisation faute de mandat valide et/ou de concours à la réalisation de l'opération

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

AJDI 2023 p.704

Par la décision commentée, la haute juridiction décide une nouvelle fois que, en matière d'intermédiation immobilière professionnelle, toute peine ne mérite pas salaire, puisque l'essentiel n'est pas seulement de participer, mais plutôt de participer régulièrement et utilement du début à la fin heureuse de l'opération. Voilà la leçon administrée à une agence immobilière par le juge du droit dans un arrêt qui doit être approuvé même s'il aurait pu être plus précis ou plus complet pour « coller » davantage au(x) fait(s) et au droit positif.

On sait qu'il résulte des dispositions des articles 6, I, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 72, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 que, d'une part, le titulaire de la carte professionnelle portant la mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » ne peut négocier ou s'engager à l'occasion d'opérations spécifiées à l'article 1<sup>er</sup> de la même loi sans détenir un mandat écrit préalablement délivré à cet effet par l'une des parties et, d'autre part, aucune rémunération ne peut lui être due et ne peut être exigée ou acceptée par lui avant que l'opération poursuivie ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties. Il s'ensuit que l'existence d'un mandat solennel, préalablement à toutes activités d'entremise au sens d'entrée en phase de « négociation » (V. Civ. 1<sup>re</sup>, 2 oct. 2007, n° 05-18.706, D. 2007. 2608 ; AJDI 2008. 611, obs. M. Thioye), et toujours en cours de validité au moment de la réalisation effective de l'opération considérée (V. Pau, 1<sup>re</sup> ch., 9 sept. 1998, Juris-Data n° 1998-046109), est une condition d'existence du droit à rémunération ou, à titre de succédané éventuel, du droit à indemnisation de l'agent immobilier prestataire. Tel est le message qui a été rappelé dans l'arrêt commenté, certes dans des termes perfectibles (puisqu'ils auraient pu et même dû être plus clairs et plus exhaustifs), par la troisième chambre civile de la Cour de cassation.

Tout a commencé, en l'espèce, lorsque la société Vinci immobilier résidentiel a, par acte du 28 février 2011, confié à la société Sud immo conseil un mandat de « recherche » d'une durée d'un an en vue de l'acquisition d'un terrain à bâtir situé à Toulouse appartenant à MM. [C], au prix minimal de 3 000 000 €, ouvrant droit en cas de réalisation de l'opération à une commission de 5,98 % pour l'agent immobilier.

Sur cette base, MM. [C] ont alors consenti à la société Vinci immobilier résidentiel, par acte du 21 juin 2011, une promesse unilatérale de vente au prix de 3 800 000 € hors taxes. Mais, cette promesse initiale de vente étant devenue caduque le 30 septembre 2015 (après que le délai d'option eut été reporté à plusieurs reprises en raison de recours devant les juridictions administratives engagés par des tiers contre le permis de construire obtenu par la bénéficiaire de la promesse), MM. [C] ont, le 22 février 2017, consenti à la société Vinci immobilier résidentiel, à un moment où le mandat de recherche susmentionné n'était plus en cours de validité, une nouvelle promesse

unilatérale de vente, réitérée par acte authentique le 19 décembre 2017, portant sur le même bien au prix de 3 050 000 €. Et c'est sur ces entrefaites que la société Sud immo conseil, s'estimant avoir été privée de rémunération et ainsi prise pour le dindon de la farce, allait assigner la société Vinci immobilier résidentiel en paiement de sa commission et, subsidiairement, de dommages-intérêts quand bien même l'opération de vente litigieuse aurait été conclue à un moment où le mandat de recherche du 28 février 2011 s'était éteint par l'arrivée de son terme. Et l'agence immobilière sera, sous l'angle de sa demande subsidiaire en responsabilité civile extracontractuelle, entendue et suivie par la cour d'appel de Toulouse puisque cette dernière va condamner la société Vinci immobilier résidentiel à lui verser la somme de 152 500 € à titre de dommages-intérêts aux motifs, notamment, que la société Vinci immobilier résidentiel « a gardé le silence et a maintenu la mandataire dans l'incertitude quant à la survenance de la vente qui portait pourtant sur le même terrain avec les mêmes propriétaires que dans la précédente promesse, qu'elle a négocié directement avec les propriétaires et indiqué dans l'acte que les conventions avaient été négociées sans le concours d'un intermédiaire, qu'elle a ce faisant gommé les diligences de la société Sud immo conseil en 2011 et a commis des manœuvres frauduleuses destinées à éluder la rémunération de l'agent immobilier ».

Mais cette argumentation est, par l'arrêt commenté, démantelée par la Cour de cassation qui reproche aux juges toulousains d'avoir violé l'article 1240 du code civil ainsi que les dispositions d'ordre public de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 dont il résulte que « toute [sic] commission ou somme d'argent quelconque n'est due à l'agent immobilier que s'il a [valablement] concouru à l'opération [au titre d'un mandat toujours en cours de validité] et si elle a été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties ». En effet, selon la haute juridiction, en statuant comme ils l'ont fait, alors qu'ils avaient, d'une part, relevé que l'opération pour laquelle le mandat de 2011 avait été donné n'avait pas été conclue (la promesse initiale de vente étant devenue caduque le 30 septembre 2015) et, d'autre part, souverainement retenu que la promesse de vente du 22 février 2017 portait sur une opération différente (ayant été conclue à des conditions différentes), de sorte que la société Sud immo conseil ne pouvait se fonder sur le mandat de recherche du 28 février 2011 (expiré à l'issue de sa durée d'un an) pour réclamer sa commission, les juges d'appel toulousains n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations... Des constatations d'où il résultait que la société Sud immo conseil ne pouvait juridiquement pas prétendre à un quelconque droit contractuel à rémunération, ni, en guise de lot de consolation, à un quelconque droit extracontractuel à indemnisation à l'égard de la société Vinci immobilier résidentiel qui, au moment de la réalisation de l'affaire litigieuse, disposait d'une entière liberté de négocier directement avec les vendeurs et ne pouvait ainsi se voir imputer la moindre faute délictuelle punissable.

### **Conseil pratique**

Les agents immobiliers légalement privés de droit à rémunération ou à indemnisation, malgré les services qu'ils auraient réellement rendus à des personnes ayant ainsi pu tirer les marrons du feu, ne doivent pas oublier que ce qui est permis juridiquement n'est pas toujours honnête moralement (*non omne quod licet honestum est*).

### **Mots clés :**

PROFESSIONS \* Agent immobilier \* Réglementation \* Mandat de recherche \* Entremise \*  
Expiration du mandat  
AJDI 2023 p.704  
Pas de droit à rémunération/indemnisation faute de mandat valide et/ou de concours à la réalisation  
de l'opération

Décision rendue par Cour de cassation, 3e civ.

01-03-2023  
n° 21-25.117 (n° 166 F-D)

**Sommaire :**

Aucune rémunération ou indemnité n'est due à l'agent immobilier s'il n'a pas, au titre d'un mandat  
en cours de validité, concouru à l'opération et/ou si celle-ci n'a pas été, par son entremise,  
effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.