

La loi « Hoguet » déclarée applicable à un agent commercial

AJDI 2005 p.236

Moussa Thioye, Maître de conférences à l'université Toulouse Capitole, chargé de cours à l'IEJUC

Aux termes de l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970, modifiée par l'ordonnance n° 2004-634 du 1^{er} juillet 2004, « les dispositions de la [...] loi s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à : 1° L'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ; 2° L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ; [...] ». En utilisant un critère à double détente, celui de la nature de l'activité exercée et de l'objet de l'opération envisagée par les parties, le législateur s'efforce ainsi, avec plus ou moins de succès, de tracer avec précision le domaine d'application du statut impératif de l'agent immobilier. Ainsi cantonné dans ce cadre, le statut est, si besoin est de le rappeler, d'une grande sévérité puisque, dans l'objectif de contrôler les professionnels considérés et, subséquemment, de protéger leurs clients, il régit impérativement tant l'accès que l'exercice de la profession et, en outre, soumet à un régime spécial les contrats de représentation du secteur. Autant dire, alors, que n'est pas agent immobilier qui veut et que, à l'inverse, l'on ne peut se prévaloir du statut de cet intermédiaire professionnel contre n'importe qui. Cela dit, malgré l'effort de précision consenti dans l'article 1^{er} de la loi « Hoguet » (cantonement du statut à certaines activités particulières exercées dans des conditions tout aussi particulières), il y a, en pratique, des difficultés récurrentes à déterminer les frontières, visiblement pas très hermétiques, du domaine de la réglementation. En effet, sachant que la qualité professionnelle des personnes soumises à la réglementation est indifférente, il arrive assez souvent que la question de l'applicabilité ou non du statut se pose face à certaines activités ou à certaines opérations. Or, sur ce point, la jurisprudence actuelle, y compris celle de la Cour de cassation, est loin d'être homogène dans son interprétation des textes.

Un premier courant, sans doute dominant, adopte un entendement restrictif du domaine de la loi « Hoguet », excluant ainsi son application pour des raisons diverses tenant, tantôt à la nature particulière de l'acte en cause (v. Cass. civ. 1^{re} 11 décembre 2001, AJDI 2002, p. 157, obs. D. Tomasin), tantôt à l'équivoque quant au caractère habituel de celui-ci (v. Cass. civ. 1^{re} 27 novembre 2001, AJDI 2002, p. 156, obs. D. Tomasin), tantôt encore à l'objet de l'opération en cause (telle une convention de rémunération entre le mandataire initial et un tiers substitué ou « appelé en renfort, que ce dernier soit un agent commercial ou un autre agent immobilier : v. Cass. 1^{re} civ. 3 janvier 1996, RDI 1996, p. 244, obs. D. Tomasin ; Cass. 1^{re} civ. 13 mai 1997, Dr. et Pat., nov. 1997, p. 72, obs. C. Saint-Alary-Houin ; Cass. 1^{re} civ. 28 janvier 2003, AJDI 2004, p. 51, obs. M. Thioye).

Parallèlement, un autre courant jurisprudentiel, d'une ampleur plus limitée, se montre moins récalcitrant à déclarer applicable le statut de l'agent immobilier, du moins dès lors qu'il est

considéré qu'il y a exercice habituel par une personne « sans casquette formelle » d'activités visées par la loi « Hoguet ». C'est sans aucun doute dans cette tendance qu'il faut ranger l'arrêt rendu, le 7 juillet 2004, par la chambre commerciale de la Cour de cassation qui, ainsi, « participe(rait), [...] pour la première fois, à la délicate délimitation du champ d'application du statut d'agent immobilier [...] lorsque des activités d'entremise ont été réalisées par un agent commercial » (Y. Rouquet, obs. sous l'arrêt, D. 2004, AJ p. 2230). En l'espèce, la société JSI, agence immobilière, avait conclu avec M. François Lar un contrat dit d'agent commercial avec mandat de réaliser couramment des actes juridiques d'achat, de vente ou d'échange d'immeubles (ou de fonds de commerce). Mais, après que M. Lar eut unilatéralement mis fin à ses fonctions, la société JSI, excipant d'une clause de non-concurrence, l'assigna aux fins d'obtenir sa condamnation à cesser des actes de concurrence et à payer l'indemnité prévue par la clause pénale stipulée. Cette demande fut rejetée par la cour d'appel de Montpellier au motif que, les prestations de M. Lar relevant, non du domaine du statut de l'agence commerciale (loi du 25 juin 1991 aujourd'hui codifiée), mais plutôt de celui de la loi du 2 janvier 1970, le contrat en cause était nul pour violation de la réglementation des conditions d'exercice de la profession d'agent immobilier. Saisie de l'affaire à la diligence de l'agence immobilière JSI, la chambre commerciale de la Haute juridiction entérina la décision rendue par les juges montpelliérains. En effet, après avoir fait siennes les diverses constatations de l'arrêt attaqué (1), la chambre commerciale en déduit que la cour d'appel avait, à bon droit, décidé que l'activité de M. Lar était effectivement « régie par la loi du 2 janvier 1970, et qu'en conséquence cette activité, relevant de dispositions spécifiques, l'article 1^{er} de la loi du 25 juin 1991, alinéa 2, devenu l'article L. 134-1 alinéa 2, du code de commerce, l'exclu[ai]t de l'application du statut des agents commerciaux ». En d'autres termes, dès lors qu'un « agent commercial » intervient de manière courante dans la conclusion d'actes juridiques portant sur les biens d'autrui tels que ventes d'immeubles, locations, échanges, etc., il tombe sous le coup du statut de l'agent immobilier et doit en respecter toutes les exigences, sous peine d'en subir les foudres (encore que, en l'espèce, c'est l'« agent commercial » lui-même qui faisait appel au statut « Hoguet » pour, dans ses rapports avec son adversaire, se libérer de son contrat et, par voie de conséquence, de son obligation de non-concurrence).

Voilà une décision « commercialiste » qui, même si elle rappelle une autre rendue il y a une dizaine d'années par la chambre criminelle (Cass. crim. 17 nov. 1993, RDI 1994, p. 66, obs. D. Tomasin), semble « chanter faux » par rapport à l'orientation qui est celle de la première chambre civile (voir arrêts cités plus haut). C'est dire, comme l'a déjà signalé Yves Rouquet (obs. préc.), qu'il semble urgent qu'une formation plus solennelle de la Cour de cassation intervienne pour dissiper le climat ambiant d'insécurité juridique et économique en apportant une certaine cohérence dans une jurisprudence qui, aujourd'hui, donne visiblement un air de kaléidoscope.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Contrat d'agent commercial * Activités habituelles de transactions * Application exclusive de la loi Hoguet * Nullité du contrat

(1) Le contrat litigieux exigeait de l'agent l'absence de condamnation interdisant la profession d'agent immobilier, lui donnait mandat d'intervenir de manière courante dans la conclusion d'actes juridiques portant sur les biens d'autrui tels que ventes d'immeubles ou de fonds de commerce, locations, échanges ; en outre, l'agent pouvait même assister à l'authentification de ces opérations devant notaires et sa rémunération était fixée comme en matière d'opérations de marchands de biens.

