

Défaut de mention du numéro d'inscription au registre des mandats

AJDI 2005 p.415

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

Les agents immobiliers imprudents ou malchanceux doivent parfois rêver d'un statut juridique où gouvernerait le consensualisme avec ses avantages sur le plan économique et moral. Des avantages économiques d'abord puisque, grâce à sa souplesse, le principe de la liberté des formes présente l'intérêt de favoriser la conclusion rapide et simple des conventions. Des mérites aussi sur le terrain de la morale ou de la loyauté dès l'instant que le principe du consensualisme permet d'éviter que celui qui s'est librement et réellement engagé puisse se délier en invoquant une irrégularité de pure forme. Le pacte conclu, sauf contrariété à l'ordre public ou aux bonnes moeurs, doit, quel qu'en soit le support, être tenu. La sécurité juridique, préoccupation fondamentale et impérieuse, serait certainement appelée à rester lettre morte si, sous prétexte de formalisme, les paroles d'honneur pouvaient facilement ne valoir que paroles ou promesses en l'air. Cela dit, des inconvénients certains, voire de véritables dangers sont parfois inhérents au consensualisme. En effet, dans les contrats complexes, qu'ils soient d'affaires ou non, un trop grand libéralisme dans les formes peut constituer une porte ouverte à des incertitudes sur les stipulations précises voulues par les contractants. L'accomplissement de rites obligatoires serait alors une soupape de sécurité contre les risques de fourvoiement ou de naufrage de l'opération contractuelle. En outre, lorsque le contrat est surveillé ou réglementé, pour un motif quelconque, l'absence de formes précises pourrait avoir pour conséquence une impossibilité pratique pour les autorités administratives ou judiciaires d'exercer leur contrôle : le formalisme serait alors un moyen public d'intendance du contrat. Ce sont ces dernières préoccupations qui expliquent que, dans certains secteurs professionnels comme celui dans lequel évoluent les agents immobiliers, le formalisme ait été élevé au rang de principe directeur. En effet, les solennités innervent les activités et le contrat de l'agent immobilier tant intrinsèquement qu'extrinsèquement, non pas seulement *ad probationem*, mais aussi et surtout *ad validitatem*. C'est ainsi, notamment, que le mandat, nécessairement écrit sous peine de nullité absolue (v. Cass. 1^{re} civ. 20 décembre 2000, 2 esp., AJDI 2001, p. 638, obs. M. Thioye.), est étroitement encadré du point de vue des clauses qu'il peut, doit ou ne doit pas comporter. A cela s'ajoute l'obligation pour l'agent immobilier d'inscrire son mandat, par ordre chronologique, sur le registre des mandats coté sans discontinuité et relié. Il s'ensuit que, par application des articles 6 de la loi du 6 janvier 1970 et 72 du décret du 20 juillet 1972, la jurisprudence exige que le numéro d'inscription au registre soit porté sous peine de nullité absolue sur l'exemplaire du mandat resté en la possession du mandant (v. par ex., Cass. 1^{re} civ. 26 novembre 1996, Contrats, conc., consom. janvier 1997, p. 8, n° 22, obs. L. Leveneur ; 16 octobre 2001, AJDI 2002, p. 62 ; CA Paris 5 juillet 2002, AJDI 2003, p. 456, obs. M. Thioye ; Cass. 1^{re} civ. 3 février 2004, AJDI 2004, p. 484, obs. M. Thioye).

L'arrêt rapporté constitue une énième illustration de cette jurisprudence somme toute très rigide pour les agents immobiliers. En l'espèce, les époux Mas avaient donné à M^{me} Maillet, agent immobilier, le mandat non exclusif de rechercher un acquéreur pour un immeuble moyennant le versement d'une commission déterminée et stipulée à la charge des vendeurs. Sur cette base, une promesse de vente fut signée le 3 décembre 1997 avec un acquéreur présenté par l'intermédiaire. Néanmoins, suite à la rétractation ultérieure des vendeurs et, partant, à l'absence de réalisation effective de la vente, l'agent assigna les mandants mais vit ses demandes en paiement de sa commission et, subsidiairement, de dommages-intérêts (pour perte d'une chance de percevoir une commission) rejetées par la cour d'appel de Paris. En effet, selon les juges parisiens, en l'absence de mention du numéro d'inscription au registre des mandats sur l'exemplaire du mandat remis aux mandants, le contrat était nul et l'agent immobilier ne pouvait réclamer

aux vendeurs le paiement d'aucune somme à quelque titre que ce soit, dès lors que le préjudice qu'il invoquait trouvait sa cause dans l'irrégularité du mandat qui lui était imputable. Cette décision est, par l'arrêt commenté, intégralement approuvée par la Cour de cassation qui rejette, par là même, le grief selon lequel la cour d'appel aurait inversé la charge de la preuve en relevant que l'agent immobilier ne justifiait pas de ses allégations selon lesquelles l'exemplaire (ne comportant pas le numéro d'inscription au registre des mandats) produit par les mandants ne serait pas celui qui leur avait été remis. Puisque ce qui est nul ne produit aucun effet, l'agent négligent ne pouvait ainsi réclamer aucune rémunération, ni se rabattre sur une quelconque voie de rattrapage comme celle de la responsabilité civile (v. Cass. 1^{re} civ. 3 février 2004, préc.). Même si la solution est sûrement très sévère pour les agents immobiliers, elle n'en reste pas moins totalement fondée du point de vue juridique. En tant que professionnel de la représentation, l'agent immobilier est censé devoir spontanément veiller à la régularité du mandat qu'il reçoit, d'autant plus que le formalisme découlant de son statut est exigé *ad substantiam* et entraîne, en cas de violation, la nullité du contrat et, partant, la perte de tout droit à commission. Tout manquement à cet égard manifesterait de sa part une négligence fautive, sans doute inexcusable, qu'il doit endosser. Certes, l'attitude légère du client pourrait parfois confiner à la malhonnêteté sur le terrain de la morale, mais celui-ci n'en reste pas moins admissible, juridiquement, à invoquer l'application de dispositions textuelles dont il convient de ne jamais perdre de vue la finalité principale : mettre sous intendance ou sous contrôle les intermédiaires considérés. Il en découle, sachant que « ce qui est permis n'est pas toujours honnête » (*Non omne quod licet honestum est*), que l'agent immobilier peu précautionneux risque souvent de n'avoir que ses yeux pour pleurer parce qu'il aura fourni ses prestations sur la base d'un acte sans valeur juridique.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat * Numéro d'inscription * Défaut * Conséquence