

Loi Hoguet et théorie du mandat apparent toujours incompatibles

AJDI 2009 p.380

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

Le mandat apparent ne peut tenir en échec les dispositions impératives des articles 1^{er} et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et des articles 64 ou 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ! L'arrêt rapporté ne fait que reprendre cette règle jurisprudentielle qui, si besoin est de le rappeler, a été solennellement proclamée le 31 janvier 2008 à propos des agents immobiliers (Civ. 1^{re}, 31 janv. 2008, Bull. civ. I, n° 30 ; AJDI 2008. 879, obs. Thioye ; D. 2008. AJ. 485, obs. Rouquet) et transcrise mot pour mot le 5 juin 2008 à propos des administrateurs de biens (Civ. 1^{re}, 5 juin 2008, Bull. civ. I, n° 163 ; AJDI 2008. 882, obs. Thioye ; D. 2008. AJ. 1693, obs. Rouquet).

En l'espèce, M^{me} X avait, par acte sous seing privé du 8 mars 2002, donné à la société CIT, agent immobilier, par ailleurs chargé de la gestion du bien considéré, mandat « *de mettre en vente et de vendre* » un immeuble lui appartenant et faisant l'objet d'une location à M. Y. A la suite de la délivrance par l'agence, au nom de la bailleresse, d'un congé pour vendre audit locataire, ce dernier avait alors exercé son droit de préemption (sur le fondement de l'art. 15-II de la loi n° 89-462 du 6 juill. 1989) et accepté l'offre de vente avant de se heurter au refus de la propriétaire de réitérer la vente par acte authentique au motif que la société CIT avait excédé les limites du mandat qui lui avait été donné. En effet, pour M^{me} X, il y avait nullité du congé avec offre de vente donné à M. Y par la société CIT puisque, dans le silence du mandat de vente du 8 mars 2002 sur ce point, ladite agence n'avait pas reçu de mandat spécial de donner congé au locataire occupant les lieux. Un propriétaire ayant la possibilité de vendre un bien occupé par un locataire sans être dans l'obligation de délivrer à ce dernier le congé avec offre de vente (droit de préemption) fondé sur l'article 15-II de la loi de 1989 (le bail se transmettant alors au nouveau propriétaire conformément aux dispositions de l'art. 1743, al. 1^{er}, c. civ.), le mandat d'entremise à lui seul ne peut permettre au mandataire, fût-il en même temps administrateur du bien, de délivrer un congé pour vendre au locataire (un tel congé constituant un acte de disposition nécessitant un mandat exprès et spécial). La société CIT était, certes, titulaire d'un mandat de gestion locative de l'immeuble considéré, mais ce mandat-là ne pouvait, en l'absence de mention spéciale emportant autorisation, fonder son pouvoir de délivrer au locataire un congé pour vendre.

Pourtant, saisie de l'affaire, la cour d'appel de Toulouse allait décider que la société CIT avait bel et bien reçu de la propriétaire mandat de donner au locataire congé aux fins de vente de l'immeuble que celui-ci occupait en qualité de locataire et en avait déduit que, en raison de l'acceptation de M. Y de l'offre de vente attachée à ce congé, la vente était devenue parfaite et revêtue de la force obligatoire. Mais, après cassation de cette décision par la première chambre civile de la Cour de cassation au motif que le mandat litigieux ne contenait aucune mention emportant autorisation pour l'agent immobilier de délivrer au locataire un congé pour vendre (Civ. 1^{re}, 12 juill. 2006, Bull. civ.

I, n° 392), la cour d'appel de Toulouse (autrement composée) devant laquelle l'affaire avait été renvoyée allait encore faire droit aux prétentions de M. Y, mais en se fondant, cette fois-ci, sur l'existence d'un mandat apparent (*« M. Y pouvait légitimement croire à l'existence des pouvoirs de la société CIT avec laquelle il était régulièrement en relation et qu'il n'est pas sérieux d'exiger de lui, profane en la matière, qu'il se soit enquisi auprès de l'huissier de justice instrumentaire de savoir si M^{me} X avait ou non donné un mandat valable à la société CIT pour délivrer le congé »*). En effet, pour les juges toulousains, les conditions tant matérielles que psychologiques de mise en œuvre de la théorie de l'apparence étaient réunies (apparence de mandat et croyance légitime du tiers) et, par conséquent, la propriétaire devait être considérée comme valablement engagée vis-à-vis de son locataire par l'acte délivré en son nom par l'agence immobilière, même si cette dernière n'avait pas reçu de procuration régulière (au regard des dispositions des art. 1^{er} et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janv. 1970 et 72 du décret n° 72-678 du 20 juill. 1972).

Force est de constater que cette décision des juges du fond, du 11 octobre 2007, a été rendue à une période où la Cour de cassation était encore favorable au recours à la technique du mandat apparent pour pallier, s'il y a lieu, l'absence de pouvoir de signature des intermédiaires immobiliers (V. Civ. 1^{re}, 6 janv. 1994, Bull. civ. I, n° 1 ; RDI 1994. 266, obs. Tomasin ; 23 mars 1999, AJDI 1999. 643 ; Rappr. Civ. 3^e, 12 mai 2004, *ibid.* 2004. 909, obs. Thioye ; Civ. 1^{re}, 14 déc. 2004, *ibid.* 2005. 153, obs. Thioye). Or, depuis les arrêts rendus par la première chambre civile de la Cour de cassation les 31 janvier et 5 juin 2008 (préc.), la règle, désormais, est que le mandat apparent ne peut tenir en échec les dispositions impératives des articles 1^{er} et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et des articles 64 ou 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972. Autant dire que l'argumentation retenue par la cour d'appel de Toulouse ne pouvait être, au regard de la nouvelle jurisprudence de la haute juridiction, que censurée par cette dernière. Même s'il n'est pas novateur et bien qu'il soit d'une portée théorique assez limitée (comme en atteste son caractère inédit au *Bulletin civil*), larrêt rapporté n'en illustre pas moins la fidélité de la première chambre civile de la Cour de cassation à sa nouvelle politique juridique... Une politique d'insensibilité aux vertus (pour les tiers contractants) de la théorie de l'apparence dans les affaires mettant en présence des intermédiaires immobiliers trop pressés, trop zélés ou indélicats. Le message est désormais on ne peut plus clair et les hauts juges semblent déterminés à le répéter mot pour mot autant de fois qu'il le faudra.

Mots clés :

PROFESSIONS * Administrateur de biens * Mandat de gestion locative * Mandat apparent * Exclusion