

Droit de rétractation : opposabilité au vendeur de la notification faite à son mandataire

AJDI 2010 p.65

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

Si l'existence du droit de rétractation prévu par l'article L. 271-1 du CCH est aujourd'hui tombée sous le sens commun, son domaine, ses effets ou encore les modalités de sa mise en oeuvre ne sont pas sans poser des questions dont les réponses se dessinent progressivement au gré des interprétations jurisprudentielles et des retouches législatives et réglementaires. On peut ainsi souligner, au niveau textuel, les indications apportées par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et par le décret n° 2008-1371 du 19 décembre 2008 : alors que la remise de l'acte en main propre ne répondait pas, selon la Cour de cassation, aux exigences de l'article L. 271-1 du CCH dans sa rédaction issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (Civ. 3^e, 27 fév. 2008, n° 07-11.303 et n° 07-11936, Bull. civ. III, n° 37 ; Civ. 3^e, 18 juin 2008, n° 07-14.528, AJDI 2009. 471, obs. Cohet-Cordey ; *Contra* : CA Paris, 2^e ch., sect. B, 15 mars 2007, *Thumerel c/ Epoux Decocq Hauet*, Juris-Data n° 2007-32994), la nouvelle version du texte (complétée par les nouveaux articles D. 271-6 et D. 271-7) valide désormais, moyennant le recours à une nouvelle mention manuscrite, la pratique de la remise en main propre par un professionnel intervenant en qualité d'intermédiaire tant pour ce qui concerne les avant-contrats que pour les actes de vente eux-mêmes. On peut aussi noter, au chapitre des apports jurisprudentiels marquants, les précisions suivantes : d'abord, « *l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne mentionnant dans son champ d'application que les immeubles à usage d'habitation, ses dispositions ne sont pas applicables aux immeubles à usage mixte* » (Civ. 3^e, 30 janvier 2008, n° 06-21.145, Bull. civ. III, n° 15 ; JCP N 2008, 1231, note Périnet-Marquet) ; ensuite, l'exercice par l'acquéreur du droit de rétractation prévu par ce texte entraîne l'anéantissement immédiat du contrat de sorte que le retrait de la rétractation ne peut pas rétablir la relation contractuelle détruite même si ce retrait intervient avant l'expiration du délai légal de repentir (Civ. 3^e, 13 fév. 2008, n° 06-20334, Bull. civ. III, n° 29 ; JCP E 2008. 2094. note Stoffel-Munck) ; en outre, la remise de l'acte en main propre ne répond pas aux exigences du texte dans sa rédaction issue de la loi du 13 décembre 2000 (Civ. 3^e, 27 fév. 2008, préc. ; Civ. 3^e, 18 juin 2008, préc.)... Et, avec l'arrêt rapporté, la cour d'appel de Paris vient d'apporter une nouvelle pierre à l'édifice en se prononçant sur les effets de la rétractation qui a été notifiée par l'acheteur immobilier, non au vendeur directement, mais à un agent immobilier reconnu mandataire dudit vendeur (malgré l'absence, semble-t-il, d'un mandat conforme aux dispositions de la loi Hoguet et de son décret d'application). En l'espèce, les faits étaient somme toute assez simples et une lecture pure et simple de la décision commentée permet d'en prendre connaissance de manière claire. Par un acte du 9 février 2008, les époux X., désireux d'acquérir un bien immobilier, avaient confié à la SARL L'Immob'Ile Transactions un mandat portant sur la recherche d'un appartement dans l'Île Saint-Louis à Paris 4^e, moyennant un prix maximal de 380 000 € (rémunération du mandataire de 7 % du montant de la vente comprise). Et ce mandat, consenti pour une durée de trois mois,

prévoyait expressément que « *l'acquéreur devra, à l'appui de toute promesse ou compromis de vente, effectuer un versement d'un montant maximal de 10 % du prix total de la vente, qui s'imputera sur le prix de la vente, si elle se réalise* ». C'est ainsi que, par acte du 8 mars 2008, les mandants, candidats acquéreurs, s'étaient vu consentir, pour le prix de 281 136 €, une promesse de vente sur un appartement correspondant aux prescriptions du mandat. Et, à cette occasion, ils avaient versé à l'agence immobilière, outre une commission de 28 864 €, la somme de 28 113 € à titre de dépôt de garantie (la licéité du versement de la commission étant, à ce stade du processus contractuel, discutable au regard des dispositions de l'article 6 de la loi Hoguet et de l'article 73 de son décret d'application). Mais, après que l'agence leur eut notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception du 11 mars 2008, le compromis de vente, les époux X. avaient, par lettre recommandée avec accusé de réception du 14 mars 2008, exercé leur droit de rétractation et demandé à l'intermédiaire le remboursement du dépôt de garantie. Cette demande de restitution allait toutefois se heurter à l'opposition du vendeur qui feignait d'ignorer la rétractation au motif qu'il n'avait pas été personnellement destinataire de la lettre de repentir. En réaction, les époux X. assignèrent en référé l'agence immobilière afin de la voir contrainte, à titre provisionnel, à leur payer, sous astreinte, la somme de 28 328 € sur le fondement de l'article L. 271-1 du CCH. Ainsi, sensible aux arguments avancés par les demandeurs, le juge des référés du TGI de Paris leur donna gain de cause par ordonnance contradictoire du 25 juillet 2008 condamnant au règlement d'une provision de 28 113 € la SARL L'Immob'Ile Transactions. Cette dernière interjeta alors appel en faisant valoir, pour contester l'efficacité de la rétractation faite entre ses mains, les arguments principaux suivants : « *les intimés lui ont donné mandat de recherche et [...] la rétractation notifiée par eux entre les mains de leur propre mandataire est sans effet, puisqu'elle aboutit à une notification faite à eux-mêmes* » ; « *la notification de la rétractation ne pouvait être faite qu'entre les mains du vendeur, M. Y., ce qu'ils (les intimés) auraient fait si ce dernier avait habité sur le territoire national, mais qu'ils ont évité de faire s'agissant d'un vendeur chilien résidant au Chili ; qu'ils pouvaient, compte tenu de l'éloignement, lui faire parvenir leur rétractation par courrier électronique, qui est une modalité reconnue par les articles L. 271-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ; que la rétractation n'est pas conforme à ces dispositions* ». La cour d'appel de Paris ainsi saisie, la toute première difficulté était, en l'espèce, d'établir la réalité du mandat dans les rapports entre le vendeur et l'intermédiaire (sachant que ce dernier était déjà titulaire d'un mandat de recherche, visiblement en bonne et due forme, donné par les candidats acquéreurs). Mais, malgré l'absence, semble-t-il, d'un mandat d'entremise conforme aux dispositions de la loi Hoguet et de son décret d'application, les juges parisiens vont clairement retenir l'existence d'un mandat de vente après avoir mis en exergue et analysé certains éléments avérés probants à leurs yeux (*primo*, il était stipulé en tête de l'acte de promesse que celui-ci était conclu « *en présence et avec le concours de Immob'Ile Transactions Mandataire* » ; *secundo*, le compromis, signé par le vendeur, avait été notifié aux acquéreurs par l'agence immobilière ; *tertio*, l'agence avait expressément déclaré être « *dans l'attente des instructions du propriétaire* » après que les acquéreurs lui eurent adressé une mise en demeure de restituer le dépôt de garantie). Et, pour la cour d'appel, dès lors que « *l'agence immobilière était mandataire tant des acquéreurs que du vendeur [...], la rétractation exercée entre les mains de ladite agence (dans les conditions de forme et de délai prévues par l'article L. 271-1 du CCH), en cette qualité, produit pleinement ses effets (vis-à-vis du vendeur)* ». En d'autres termes, la notification de la rétractation faite au mandataire, ès qualités, est parfaitement opposable au donneur d'ordre.

Cette solution découle, de toute évidence, de l'application du droit commun du mandat puisque, selon le principe posé par l'article 1998 du code civil, « *le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire, conformément au pouvoir qui lui a été donné* » (V. Civ. 1^{re}, 29 sept. 2004, n° 01-15.965 : la mise en demeure adressée à l'administrateur de biens par le locataire lui signalant un dégât des eaux doit être considérée comme adressée au bailleur en raison du principe de la représentation). Cela dit, si ce résultat est certainement défendable au regard du droit commun du mandat (article 1998 du code civil) et des dispositions spéciales régissant le droit de rétractation de l'acquéreur immobilier (article L. 271-1 du CCH), la voie suivie par les juges parisiens n'en soulève pas moins des interrogations au regard des exigences de forme posées par les articles 6 et 7 de la loi du 2 janvier 1970 et les articles 72 et suivants du décret du 20 juillet 1972. En effet, en tirant des conséquences juridiques d'un mandat d'entremise qui, eu égard à la violation du formalisme spécialement posé par ces derniers textes, était sans doute nul de nullité absolue, la cour d'appel de Paris n'aurait-elle pas pris quelques libertés avec l'adage *Quod nullum est, nullum producit effectum* (Ce qui est nul ne produit aucun effet) ?

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat d'entremise * Promesse de vente