

Indemnisation du mandataire privé de la réalisation de l'affaire par le fait du mandant

AJDI 2010 p.243

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

« C'est à force de taper sur un clou qu'on l'enfonce » ! C'est, d'une certaine manière, en faisant sien cet aphorisme que, le même jour, la 1^{re} chambre civile de la Cour de cassation, avec une composition quasi identique (seul le conseiller rapporteur ayant changé), a rendu deux décisions « jumelles » pour marteler une solution bien connue sur la question des conditions d'indemnisation du mandataire privé de la réalisation de l'affaire par le fait de son mandant (V. déjà : Civ. 1^{re}, 16 oct. 1984, RDI 1985. 77, obs. Tomasin ; Civ. 1^{re}, 16 mai 2006, AJDI 2007. 52, obs. Thioye). Il s'agit de la règle, fondée sur l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (combiné, expressément ou implicitement, avec l'article 1147 du code civil), selon laquelle lorsque le mandant a donné à plusieurs mandataires un mandat non exclusif de vendre ou de rechercher un même bien, il n'est tenu de payer une commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue et cela même si l'acquéreur ou le bien lui avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier sauf à ce dernier à prétendre à des dommages-intérêts en prouvant la faute du donneur d'ordre qui, par un abus de sa part et compte tenu des diligences accomplies, l'aurait privé de la réalisation de l'affaire (1^{re} et 2^e espèces associées). D'où la question de savoir si, dans les espèces litigieuses, la faute du mandant était caractérisée ou non et si, en d'autres termes, le mandataire non exclusif - privé de la réalisation effective de l'affaire et, par conséquent, de son droit à commission - pouvait ou non prétendre à des dommages-intérêts. Les faits étaient somme toute assez simples et, à quelques nuances près, plutôt similaires dans les deux situations. Dans la première espèce, les époux X avaient donné un mandat non exclusif de vendre un immeuble à la société Lyder qui n'avait pas pu réaliser effectivement l'affaire puisque, après avoir fait visiter le bien aux époux Y, ces derniers allaient l'acheter plus tard par l'intermédiaire d'une autre agence immobilière. Dans la seconde espèce, l'agent immobilier, titulaire d'un mandat non exclusif de recherche d'un fonds de commerce, avait été privé de la réalisation de l'affaire par le fait du mandant qui, après présentation du fonds par son mandataire, avait contracté directement avec le vendeur. Et, dans les deux cas de figure, la cour d'appel saisie avait accueilli favorablement la demande d'indemnisation de l'agent immobilier en considérant que le mandant avait commis une faute ayant causé à son mandataire un préjudice caractérisé par la perte de son droit à commission. Mais, dans les deux hypothèses, la Cour de cassation va, par les arrêts rapportés, désavouer les juridictions du fond en opérant à chaque fois une cassation pour défaut de motifs (motifs insuffisants, motifs hypothétiques, voire absence totale de motifs). En effet, les décisions attaquées sont toutes censurées parce que l'une a omis de « préciser en quoi la faute des vendeurs, compte tenu des diligences accomplies, avait privé l'agence immobilière de la réalisation de la vente », alors que l'autre a statué par des « motifs impropre à caractériser l'abus qu'aurait commis [le mandant] et les diligences qu'aurait accomplies [l'agence immobilière] pour parvenir à la vente du

fonds de commerce en cause ». Autrement dit, le manquement contractuel ne peut et ne doit pas être déduit du seul fait que l'intermédiaire considéré, qui n'a pas pu « transformer l'essai » qu'il a initié, a pu jouer un rôle actif dans la recherche et/ou la présentation de la personne ayant finalement acheté ou vendu le bien objet de la procuration : l'absence d'exclusivité est, si besoin est de le rappeler, à ce prix-là. Cela dit, force est de souligner que cette situation (absence d'exclusivité) n'empêche pas que puisse être caractérisée et sanctionnée une éventuelle faute du mandant (V. Civ. 1^{re}, 15 mai 2001, AJDI 2001. 1014, obs. Thioye ; Civ. 1^{re}, 8 juin 2004, n° 01-14181 et 01-14670 ; Civ. 1^{re}, 30 mai 2006, AJDI 2007. 52, obs. Thioye). Il résulte, du reste, de la lecture des arrêts commentés que chaque cour de renvoi pourra, à condition de se fonder sur des motifs solides et suffisants, accueillir favorablement la demande d'indemnisation de l'intermédiaire s'estimant « floué ». Tout espoir n'est donc pas perdu pour ce dernier même si, pour gagner la partie, il lui faudra prouver la faute de son mandant qui, par un abus de sa part et compte tenu des diligences accomplies, l'aurait privé de la réalisation de l'affaire. D'ailleurs, le scénario eût été le même si, au lieu d'actionner son propre donneur d'ordre, l'agent immobilier déçu avait assigné en responsabilité civile le tiers qui, après avoir « loué ses services », l'aura contourné pour contracter directement avec le mandant ou par le biais d'un concurrent. En effet, bien que cette voie délictuelle, un temps fermée (Civ. 1^{re}, 27 avril 2004, AJDI 2004. 577, obs. Thioye), soit aujourd'hui parfaitement envisageable (Cass. ass. plén. 9 mai 2008, AJDI 2008. 878, obs. Thioye), elle ne sera jamais gagnée d'avance puisqu'il sera toujours nécessaire de prouver, entre autres éléments, le fait fautif du défendeur.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat d'entremise * Mandat non exclusif * Mandat de vente * Présentation d'un candidat acquéreur