

Agent immobilier : point de droit à rémunération par novation d'une obligation naturelle en obligation civile

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

AJDI 2011 p.643

Par l'arrêt rapporté (marqué P+B+I), la haute cour rappelle des solutions somme toute classiques en droit des intermédiaires immobiliers, en réponse toutefois à une question d'une nette singularité : en l'absence, d'une part, de mandat écrit précisant le montant et le débiteur de la rémunération due à un agent immobilier et, d'autre part, de convention ultérieure régulière par laquelle l'une et/ou l'autre des parties à la vente se sont engagées à le rétribuer, la rémunération dudit intermédiaire peut-elle être due au titre d'une obligation naturelle, notamment par un tiers à ladite vente ?

Force est ainsi de signaler, d'entrée de jeu, que les faits litigieux et la procédure étaient, en l'espèce, très peu banals. Tout a commencé par un mandat de vendre un terrain donné le 10 septembre 1999 à la société Cabinet Personne, agent immobilier, par le représentant des cohéritiers X., propriétaires indivis dudit terrain. Sur ce, la société mandataire avait présenté à son mandant un candidat à l'acquisition, M. Y., avant que le bien ne soit vendu à la commune de Saint-Denis de la Réunion exerçant son droit de préemption urbain (DPU) par l'intermédiaire de la Société dionysienne d'aménagement et de construction, dite Sodiac (le DPU avait été exercé dès le 21 juillet 2000, même si l'acte notarié de vente n'allait être passé que le 13 février 2001). Celle-ci ayant, par la suite, revendu une partie du terrain à M. Y., ce dernier avait alors souscrit, par acte sous seing privé du 8 novembre 2000, un engagement de payer à l'agence immobilière la somme de 100 000 F « *en rémunération forfaitaire et définitive pour son assistance concernant la vente du terrain* » (sachant qu'aucun mandat écrit n'avait été donné à la société Cabinet Personne par M. Y. à l'occasion de l'opération de vente de leur terrain par les cohéritiers X.). Alors assigné par l'agence en paiement de la somme ainsi promise, M. Y. allait être condamné par la cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, avant que la décision de celle-ci ne fût censurée par la Cour de cassation au motif que ladite juridiction du fond s'était déterminée sans constater que la vente susceptible d'obliger M. Y. à payer une rémunération à la société Cabinet Personne avait été conclue antérieurement à la souscription de l'engagement de payer (Civ. 1^{re}, 30 oct. 2007, AJDI 2008. 695, obs. Thioye). Estimant à son tour que l'engagement de payer souscrit par M. Y. n'avait pas fait naître de créance au profit du Cabinet Personne dès lors, notamment, que M. Y. n'avait pas été partie à la vente conclue entre les consorts X. et la Sodiac, la cour de renvoi (cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion autrement composée) allait, elle aussi, débouter l'agence immobilière. Et c'est sur ces entrefaites que la première chambre civile de la Cour de cassation fut saisie par l'agence d'un pourvoi en cassation soutenu, entre autres, avec l'argument suivant : « M. Y., en s'engageant le 8

novembre 2000 à lui payer une somme d'argent, avait pris un engagement sans lien avec le mandat de vente que les conjoints X. avaient antérieurement donné à l'agent immobilier, et avait ainsi transformé en obligation civile l'obligation naturelle de rémunérer le Cabinet Personne au titre de l'assistance dont ce dernier l'avait fait bénéficier à l'occasion de l'opération immobilière qu'avait constituée la vente ultérieurement consentie par la Sodiac à M. Y. »

Ainsi appelée, pour la seconde fois, à se prononcer sur cette affaire, la haute juridiction va, après un « *contrôle lourd* », se livrer à un « *démantèlement* » minutieux de l'argumentaire du pourvoi en commençant par énoncer, sur le fondement de l'attendu cité plus haut (V. aussi Civ. 1^{re}, 6 mars 2001, Bull. civ. I, n° 52 ; AJDI 2001. 919, obs. Thioye ; 2 oct. 2001, *ibid.* 2002. 156, obs. Thioye ; 25 janv. 2005, *ibid.* 2005. 756, obs. Thioye ; 21 févr. 2006, *ibid.* 2006. 485, obs. Thioye ; 13 mars 2007, Bull. civ. I, n° 101 ; AJDI 2007. 411, obs. Rouquet ; D. 2007. AJ 943 ; 30 oct. 2007, AJDI 2008. 695, obs. Thioye), que « *l'arrêt attaqué, relevant que M. Y. n'avait pas été partie à la vente à la Sodiac du terrain dépendant de l'indivision X., en a dès lors exactement déduit que cette société ne pouvait prétendre percevoir une somme, au titre de la vente du terrain en cause, de la part de M. Y. en vertu de l'engagement souscrit par celui-ci le 8 novembre 2000* ». Et la Cour régulatrice ajoute, en affirmant répondre par un motif de pur droit aux écritures de la société Cabinet Personne selon laquelle M. Y. avait transformé en obligation civile une obligation naturelle en s'engageant à l'exécuter, la règle suivante : « *Est dépourvu d'effet tout acte portant engagement de rémunérer les services d'un agent immobilier en violation des règles impératives ci-dessus rappelées [dispositions résultant de la combinaison des art. 6 de la loi du 2 janv. 1970 et des art. 72 et 73 du décret du 20 juill. 1972], excluant qu'une obligation naturelle soit reconnue en ce domaine.* » Là se trouvent, sans doute, l'originalité de l'arrêt commenté et, à notre connaissance, le caractère inédit de la solution y retenue : eu égard à l'impérativité du statut régissant les activités et les opérations de l'agent immobilier, la validité et l'efficacité de l'engagement distinct de le rémunérer supposent qu'il soit nécessairement porté dans une convention conclue, d'une part, après la réitération de la vente immobilière par acte authentique et, d'autre part, par une des parties mêmes à cette vente ! Or, en l'espèce, aucune de ces conditions n'était remplie puisque l'engagement de rétribuer l'intermédiaire avait été pris (le 8 nov. 2000) antérieurement à la passation de l'acte notarié de vente (le 13 févr. 2001), et, de surcroît, par un tiers absolu ou *penitus extraneus* à cet acte juridique (M. Y.). Autant dire, par conséquent, que la demande de l'agence immobilière, sur ce fondement-là, ne pouvait que tomber à l'eau... Et ce quand bien même il serait incontestable et incontesté que l'engagement de lui verser une certaine somme, juridiquement inopérant, a été effectivement et librement consenti par le défendeur au pourvoi.

Cela dit, on peut opportunément se demander pourquoi l'intermédiaire n'a pas, en l'espèce, envisagé d'agir en paiement de sa rémunération contre la commune devenue acquéreur par exercice de son droit de préemption (ou contre les vendeurs). On sait en effet que, dans l'hypothèse particulière où la vente pour laquelle un agent immobilier a prêté ses soins a donné lieu à l'exercice d'un droit de préemption et où cette rémunération a été régulièrement mise à la charge de l'acquéreur (Civ. 1^{re}, 28 oct. 2003, Bull. civ. I, n° 209), la jurisprudence estime, de manière constante, que le préempteur, quel qu'il soit (V. Civ. 1^{re}, 24 janv. 2006, AJDI 2006. 484, obs. Thioye ; AJDA 2006. 679 ; RDI 2006. 321, obs. Soler-Couteaux ; Civ. 3^e, 26 sept. 2007, Bull. civ. III, n° 158), sauf s'il s'agit d'un locataire-habitant (Civ. 1^{re}, 14 juin 1988, Bull. civ. I, n° 183 ; Civ. 3^e, 17 déc. 2008, Bull. civ. III, n° 210), doit acquitter les honoraires de l'intermédiaire, même si le

prix d'acquisition du bien préempté est inférieur à celui qui avait été initialement convenu entre le vendeur et l'acquéreur (Civ. 1^{re}, 24 janv. 2006, préc.). Il est alors tentant d'imaginer que la « retenue » ou la passivité de l'intermédiaire et de ses défenseurs, sur ce terrain-là, étaient seulement dictées par le fait que le mandat de vendre donné par les consorts X. ne contenait pas les conditions de détermination du débiteur et du montant de la rémunération attendue.

D'où l'impossibilité juridique de se prévaloir d'un moindre droit à rémunération à l'égard de l'acheteur (bénéficiaire du DPU l'ayant exercé) ou des vendeurs.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat d'entremise * Rémunération * Droit de préemption urbain * Exercice du DPU