

Agent immobilier : le droit à rémunération est décidément une course d'obstacles !

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

AJDI 2011 p.881

Le droit à rémunération constitue, pour un agent immobilier, une contrepartie qui se mérite ! En effet, les conditions positives ou négatives auxquelles il est juridiquement subordonné sont tellement rigoureuses, voire rigides, qu'un auteur a pu le présenter, avec justesse, comme une « *course d'obstacles* » (Jamin, La rémunération des agents immobiliers : une course d'obstacles, Dr. et patr. mai 1994. 35). Et voici, pour énième témoignage de cette rigidité, des messages - intéressants et importants sans être inédits - transmis par l'arrêt rapporté. En l'espèce, tout est parti d'un mandat donné par M. Giuliatti à une agence immobilière (société Les Damiers du Léman) en vue de la vente, au prix de 399 000 €, d'une maison jumelée avec un terrain, la commission d'un montant de 19 000 € étant mise à la charge du mandant. Puis, le terrain nu ayant été vendu isolément au prix de 106 000 €, M. Giuliatti avait versé 6 000 € à l'agence avant d'être assigné par cette dernière en paiement de la somme de 13 000 € restant due, selon elle, au titre de la commission convenue dans le mandat. Et, sans avoir eu égard au fait que le bien objet de la vente conclue par l'entremise de l'agent immobilier (terrain nu) n'était pas celui désigné dans le mandat (maison jumelée avec terrain), la cour d'appel de Chambéry avait fait droit à sa demande au motif qu'il n'était pas nécessaire d'examiner les moyens tirés de la nullité du mandat pour défaut de mention du numéro de carte professionnelle, ainsi que du nom et de l'adresse du garant, dès lors que M. Giuliatti s'était reconnu débiteur de 6 000 € sur la somme de 19 000 € « *en suite de la vente aux époux Ramseyer survenue le 28 novembre 2006, puis réitérée les 3 et 4 avril 2007 d'un terrain nu, admettant ainsi la validité du mandat* ». Autrement dit, les juges chambériens ont, d'une part, balayé d'un revers de la main les moyens soutenant, à juste titre, la nullité du mandat pour irrégularité formelle (défaut de mention du numéro de carte professionnelle, ainsi que du nom et de l'adresse du garant) au motif qu'il y aurait eu « *confirmation* » par le mandant (par sa reconnaissance d'une dette), et, d'autre part, reconnu la validité et l'efficacité de l'engagement dudit mandant de rémunérer l'agent sans avoir vérifié et constaté que ledit engagement avait été contracté postérieurement à la réitération de la vente litigieuse par acte authentique. N'ayant pas été convaincu par ce raisonnement, M. Giuliatti allait former un pourvoi en cassation en avançant, au soutien de celui-ci, deux règles juridiques qui auraient été « *oubliées* » ou « *malmenées* » par les juges du fond : en premier lieu, « *en cas de nullité du mandat de vente consenti par le propriétaire d'un bien à un agent immobilier, l'obligation du vendeur de payer néanmoins une commission à l'agent ne peut résulter que d'une convention postérieure à la réitération de la vente par acte authentique* » ; en second lieu, « *l'agent immobilier ne peut prétendre à la rémunération convenue dans le mandat dont il est titulaire si le bien objet de la vente conclue par son entremise n'est pas celui désigné dans le mandat* ».

Et, en cassant dans toutes ses dispositions l'arrêt attaqué, la première chambre civile de la Cour de cassation a pleinement fait écho au moyen du pourvoi et, ainsi, validé l'ensemble de ses arguments :

- il résulte des dispositions des articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 92 du décret du 20 juillet 1972 que « *si, en l'absence d'un mandat régulier, les parties à la vente d'un immeuble peuvent s'engager à rémunérer les services de l'agent immobilier, cette convention n'est valable que si elle est postérieure à la vente régulièrement conclue [par acte authentique]* » (V. 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) ; il s'ensuit, ainsi, que la cour d'appel a privé sa décision de base légale en se déterminant comme elle l'a fait sans préciser la date à laquelle M. Giulietti s'était engagé à verser une rémunération à l'agent immobilier ;

- il s'évince des dispositions des articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 73 du décret du 20 juillet 1972 que la rémunération n'est due que si l'opération effectivement réalisée par l'entremise de l'agent immobilier porte exactement et pleinement sur le ou les biens constituant l'objet de son mandat ; partant, la cour d'appel a violé les textes susmentionnés en statuant comme elle l'a fait tout en constatant que le mandat litigieux prévoyant la commission de 19 000 € qu'elle a fait supporter au vendeur concernait la vente d'une maison et d'un terrain au prix global de 399 000 € alors que la cession effectivement réalisée entre M. Giulietti et les époux Ramseyer ne portait que sur le terrain nu vendu au prix de 106 000 €.

Ainsi, tout en forçant l'approbation, parce que les règles rappelées sont plutôt ordinaires en droit des intermédiaires immobiliers, la Cour régulatrice a aussi veillé à faire montre d'une grande pédagogie (dans le rappel de la loi aux juges du fond) et d'une nette fermeté (dans le rappel à la loi des mêmes juges du fond).

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat de vente * Mentions obligatoires * Numéro de carte professionnelle * Nom et adresse du garant