

Révocation (indirecte) d'un mandat de gestion locative par la vente du bien géré

Moussa Thioye, Maître de conférences à l'université Toulouse 1 Capitole, membre de l'IEJUC

AJDI 2012 p.534

Il s'évince de l'article 2003 du code civil que la première manière dont le mandat prend fin réside dans la « révocation du mandataire » par le mandant, sachant que, selon l'article 2004 du même code, « le mandant peut révoquer sa procuration quand bon lui semble et contraindre, s'il y a lieu, le mandataire à lui remettre soit l'écrit sous seing privé qui la contient, soit l'original de la procuration, si elle a été délivrée en brevet, soit l'expédition, s'il en a été gardé minute ». On parle ainsi de révocabilité *ad nutum* dont le fondement se trouve dans le caractère *intuitu personae* du contrat de mandat qui constitue, par excellence, un contrat de confiance. Et il va sans dire que ces règles sont applicables aux contrats des intermédiaires immobiliers et, notamment, au mandat de gestion locative qui relève des activités de « gestion immobilière » visées à l'article 1^{er}, 6°, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970. Et ce, parce que ces contrats de représentation ne bénéficient pas de la qualification légale ou jurisprudentielle de mandats d'intérêt commun (Civ. 1^{re}, 13 juin 1966, Bull. civ. I, n° 359. 276 ; Civ. 3^e, 27 avr. 1988, Bull. civ. III, n° 80). *Inter partes*, la révocation du mandat peut ainsi intervenir de façon directe ou de manière indirecte puisque, par exemple, « la constitution d'un nouveau mandataire pour la même affaire vaut révocation du premier, à compter du jour où elle a été notifiée à celui-ci » (article 2006 du code civil). Rendu sous le visa, notamment, des articles 1165 et 2006 du code civil, l'arrêt rapporté offre une intéressante illustration de la révocation indirecte d'un gérant locatif du fait de l'aliénation du bien géré tout en précisant les répercussions de cette révocation dans les rapports entre le mandataire et le nouveau propriétaire. En l'espèce, M. X., déclaré adjudicataire le 13 juin 2006 d'un bien immobilier appartenant à la société Promotions Les Juvenales et dont la gestion était confiée à la société NSA transactions, a, le 19 juin 2006, chargé M^{me} Z. de gérer le bien. Puis, reprochant, notamment, à la société NSA transactions d'avoir fautivement poursuivi sa gestion alors qu'elle avait été informée de la vente dès le 29 juin 2009 par le liquidateur judiciaire de la société Promotions Les Juvenales, M. X. allait l'assigner en responsabilité civile. Mais cette demande sera rejetée par la cour d'appel de Paris au motif que M. X., qui ne justifiait d'aucune notification à la société NSA transactions de la constitution d'un nouveau mandataire, était infondé à soutenir que le mandat confié à celle-ci avait pris fin le 13 juin 2006, date de l'adjudication. Alors saisie de la question suite au pourvoi formé par M. X., la haute juridiction va, par la décision commentée, casser l'arrêt attaqué en ces termes : en statuant comme elle l'a fait, « quand l'acquéreur d'un bien à titre particulier ne succède pas de plein droit aux obligations personnelles de son auteur, même si celles-ci sont nées à l'occasion du bien transmis, en sorte que le mandat de gestion afférent à un bien n'est pas opposable à l'acquéreur, lequel n'est pas tenu de notifier au mandataire du vendeur la constitution d'un nouveau mandataire, la cour d'appel a violé les articles 1165, 1382 et 2006 du code civil ». Il y

a, dans cet attendu, la formulation d'un message principal - véhiculant un principe classique - duquel sont déduits deux messages accessoires sachant que la source et la portée de tous ces messages dépassent le strict domaine du droit des intermédiaires immobiliers.

Il y a d'abord, sous forme de « locomotive », l'expression du principe classique de l'intransmissibilité - aux ayants cause en général et, surtout, aux ayants cause à titre particulier comme les acquéreurs d'un bien déterminé - des obligations *intuitu personae* parmi lesquelles il y a celles nées d'un mandat (V. art. 1122 *in fine* du code civil ; V. déjà Civ. 3^e, 16 nov. 1988, Bull. civ. III, n° 163, D. 1989. 157, obs. Malaurie).

Il y a ensuite, comme conséquence immédiate du principe précité, une inopposabilité (et, *a fortiori*, une absence d'obligatorité) du mandat de gestion consenti par le vendeur à l'acquéreur du bien géré (V. art. 1134 et 1165 du code civil). Il en va ainsi d'autant plus que la vente du bien géré a automatiquement entraîné, dans les rapports entre le mandant (vendeur) et le gérant locatif, la révocation indirecte - par extinction de son objet - du mandat de gestion sous réserve, certes, des tempéraments posés par les articles 2005, 2008 et 2009 du code civil.

Il y a enfin, comme effet médiat de la règle ordinaire susmentionnée, une simple faculté et non un impératif pour l'acquéreur d'un bien de notifier au mandataire du vendeur la constitution d'un nouveau mandataire sur le bien considéré. En effet, l'exigence de notification posée par l'article 2006 du code civil (avec les conséquences y attachées sous les réserves posées par les articles 2005, 2008 et 2009 du code civil) ne vise et ne pèse, de toute évidence, que sur le mandant qui, après avoir désigné un premier mandataire, en a constitué un nouveau « pour la même affaire ».

Ainsi, la vente de l'immeuble géré entraîne, indirectement mais nécessairement, la révocation du mandat de gestion ayant pour objet cet immeuble d'autant plus que l'acheteur n'est pas tenu de notifier au mandataire du vendeur la constitution d'un nouveau mandataire.

Mots clés :

PROFESSIONS * Administrateur de biens * Mandat de gestion * Gestion locative * Ajudication
* Vente du bien géré