

Inapplicabilité de principe de la loi Hoguet aux sous-mandats de transaction

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

AJDI 2015 p.55

La question juridique posée par le pourvoi, analysée et réglée dans l'arrêt rapporté est classique : les dispositions protectrices de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 sont-elles applicables aux conventions de rémunération conclues entre un agent immobilier et un autre professionnel de l'immobilier, mandataire initial ou autre agent immobilier ? Parfaitement conforme à une jurisprudence abondante et bien ancrée, la réponse donnée à cette question par la première chambre civile de la Cour de cassation est claire et nette : « les dispositions protectrices édictées par ces textes en faveur des vendeurs et des acquéreurs ne sont pas applicables aux conventions de rémunération conclues entre agents immobiliers » (dans le même sens, V. Civ. 1^{re}, 3 janv. 1996, n° 93-21.281, Bull. civ. I, n° 1, D. 1996. 37 ; RDI 1996. 244, obs. D. Tomasin ; 13 mai 1997, n° 95-10.755, Bull. civ. I, n° 152, D. 1997. 147 ; RDI 1997. 608, obs. D. Tomasin ; Dr. et patr. nov. 1997. 72, obs. C. Saint-Alary-Houin ; 28 janv. 2003, n° 00-21.758, D. 2003. 600 ; AJDI 2004. 51, obs. M. Thioye ; *ibid.* 2003. 249, étude D. Tomasin ; V. toutefois Civ. 1^{re}, 3 mars 1998, n° 96-15.300, Bull. civ. I, n° 91, RDI 1998. 282, obs. D. Tomasin). D'où la cassation intégrale de l'arrêt ayant jugé que, compte tenu de la qualité des parties et de son objet (sous-contrat non exclusif par lequel la société Nexity, agence immobilière titulaire d'un mandat de commercialisation exclusif de divers biens, avait « délégué » à M. Porcher, agent immobilier lui aussi, la commercialisation d'une partie de ces biens), un sous-mandat de vente non exclusif entre deux agences immobilières se trouvait soumis, quant à ses conditions de forme et de fond, aux dispositions de la loi Hoguet alors que « le mandat litigieux conclu entre le mandataire initial et un négociant ne relevait pas des dispositions protectrices de la loi du 2 janvier 1970 et de son décret d'application ». Dès lors, le sous-mandant, la société Nexity ne pouvait se réfugier derrière l'absence de conformité au formalisme édicté par la loi Hoguet, en l'occurrence l'omission de la mention du numéro d'enregistrement de l'acte litigieux sur le registre des mandats tenu par le sous-mandataire, pour échapper au paiement de la commission due à ce dernier. En effet, ce sous-contrat, ordinairement exclu du champ d'application du « statut » des intermédiaires immobiliers, n'est régi que par le droit commun des contrats en général et celui du mandat en particulier et constitue, à ce titre, un contrat consensuel qui, une fois légalement formé, tient lieu de loi aux parties conformément à l'article 1134 du code civil. Dans ces conditions, les juges du fond ne pouvaient légalement pas faire application de la loi du 2 janvier 1970 et du décret du 20 juillet 1972 sans avoir clairement caractérisé, au préalable, la libre contractualisation de leurs dispositions formalistes par les parties (rappelons, en effet, que rien n'interdit à des parties à un contrat d'élever certaines formalités au rang d'éléments constitutifs de leur consentement). Or, en l'espèce, il apparaît que la cour d'appel de Versailles n'a pas suffisamment établi une telle option puisque, en privant ainsi sa décision de base légale, elle s'est « fondée sur des motifs impropres à caractériser la

volonté commune des parties » de soumettre le sous-mandat les liant aux dispositions de la loi Hoguet et de son décret d'application. Dans ces conditions, la nouvelle manche judiciaire qui se disputera devant la juridiction de renvoi semble se présenter, *ex ante*, sous les meilleurs auspices pour le sous-mandataire.

Conseil pratique

Puisque la loi de 1970 et le décret de 1972 ne sont pas applicables, d'office ou de plein droit, aux conventions de rémunération conclues entre agents immobiliers, il appartient aux intermédiaires souhaitant soumettre les sous-contrats les liant aux dispositions formalistes édictées par ces textes d'y manifester clairement leur volonté dans ce sens.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat de commercialisation * Exclusivité * Sous-mandat * Mandataire initial