

Le débiteur de la rémunération de l'agent immobilier ne peut être qu'une partie à l'opération réalisée

Moussa Thioye, Professeur à l'université Toulouse 1 Capitole, membre de l'IEJUC,
directeur du master droit de l'immobilier

AJDI 2022 p.300

Si, entre autres conditions, l'agent immobilier n'a droit effectif à rémunération qu'en se prévalant d'un mandat écrit comprenant diverses stipulations, notamment l'indication du montant et du débiteur de cette rémunération, il faut, en outre, que les mêmes mentions figurent dans les mêmes termes dans l'engagement final des parties ; ce qui permet d'opposer la clause de rémunération au cocontractant du mandant qui, sans cela, pourrait opportunément invoquer le principe de la relativité des conventions pour ne pas avoir à exécuter la dette stipulée à sa charge dans le mandat auquel il n'est pas partie (V. Civ. 3^e, 3 juin 2008, n° 07-13.990, AJDI 2008. 960, obs. M. Thioye). En d'autres termes, en ce qui concerne le montant et la charge de la rémunération due à l'intermédiaire immobilier chargé de la négociation d'une opération de vente, l'acte de vente doit être, le cas échéant, la fidèle reproduction du mandat de transaction (V. Civ. 1^{re}, 2 oct. 2001, n° 99-11.508, AJDI 2002. 154, obs. M. Thioye ; Paris, 12 sept. 2002, n° 2001/04546, AJDI 2003. 455, obs. M. Thioye ; Civ. 1^{re}, 27 avr. 2004, n° 01-13.868, AJDI 2004. 658, obs. M. Thioye ; 13 juill. 2004, n° 02-10.991, AJDI 2005. 325, obs. M. Thioye ; 21 févr. 2006, n° 04-14.538, AJDI 2006. 485, obs. M. Thioye ; 13 mars 2007, n° 05-12.270, D. 2007. 943 ; AJDI 2007. 411, obs. Y. Rouquet ; 15 mai 2007, n° 05-14.253, AJDI 2008. 506, obs. M. Thioye).

Voilà un principe très classique bien qu'il ne soit pas encore tombé sous le sens commun de tous les acteurs de la vie immobilière, de sorte que la Cour de cassation doit souvent le rappeler, comme elle l'a encore fait dans l'arrêt rapporté. En l'espèce, MM. [X] avaient, en qualité de porteurs de titres et comme porte-fort au nom et pour le compte des associés et leurs ayants droit de la société Guinaraju, donné à la société Interactis (venue aux droits de la société CFK finance) mandat non exclusif de rapprochement ayant pour objet la cession des actifs immobiliers de la société Guinaraju. Après que la société Guinaraju eut, par acte du 27 juillet 2015, cédé ses actifs immobiliers à une société civile immobilière, MM. [X] se virent alors réclamer par la société CFK finance (aux droits de laquelle viendra la société Interactis) le paiement d'une somme de 290 880 € à titre de commissions. MM. [X] ayant contesté le bien-fondé des factures ainsi émises à leur nom, la société CFK finance les assigna, ainsi que la société Guinaraju, en paiement de ces commissions et de dommages-intérêts. La demande contre MM. [X] fut déclarée bien fondée par la cour d'appel de Versailles qui, ainsi, les condamna solidairement à verser à la société Interactis la somme de 290 880 € au seul motif qu'ils avaient signé tous les deux la convention de rapprochement litigieuse. Ne se rendant pas aux raisons ainsi avancées, MM. [X] formèrent un pourvoi en cassation dans lequel ils reprochaient aux juges versaillais d'avoir décidé que la rémunération afférente à la vente de l'immeuble appartenant à la SCI Guinaraju pouvait être mise à leur charge

alors qu'ils n'étaient pas parties à la vente sachant qu'il résulte de l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et de l'article 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 que la rémunération due à celui qui a prêté son concours à une vente immobilière est nécessairement à la charge de l'une des parties à la vente.

Ainsi saisie de l'affaire, la première chambre civile de la Cour de cassation va, par l'arrêt rapporté, conclure à la violation des articles 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 et casser la décision attaquée au motif qu'« il résulte de ces textes que l'agent immobilier ne pouvant réclamer une commission ou une rémunération à l'occasion d'une opération visée à l'article 1^{er} de la loi, d'une personne autre que celle mentionnée comme en ayant la charge dans le mandat et dans l'engagement des parties, cette personne ne peut être qu'une partie à cette opération ». Or, en l'espèce, il s'avère que, même si MM. [X] avaient signé tous les deux le mandat non exclusif de rapprochement ayant pour objet la cession des actifs immobiliers de la société Guinaraju, la convention de cession desdits actifs immobiliers - qui, seule, valait « engagement des parties » - n'avait été « régularisée » que par cette société. Il s'ensuit, logiquement, que l'agent immobilier ne pouvait, à bon droit, réclamer efficacement à MM. [X] le paiement d'une rémunération auquel ils ne pouvaient pas être tenus au regard de la loi parce que, tout simplement, ils n'étaient pas personnellement parties à la vente. Ainsi, en statuant comme elle l'a fait, après avoir relevé que l'acte de cession des actifs de la société Guinaraju n'avait été signé que par cette personne morale, la cour d'appel de Versailles n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a, dès lors, violé les dispositions des articles 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972.

La position ainsi adoptée par la Cour de cassation, loin d'être surprenante même si elle apporte une précision utile, constitue un ferme « rappel à l'ordre » des juges du fond et, surtout, une banale application des dispositions claires de la loi Hoguet et de son décret d'application : l'intermédiaire chargé de la vente d'un bien ne peut demander ou recevoir, fût-ce indirectement, une quelconque somme d'argent d'un acquéreur non mentionné comme en ayant la charge à la fois dans le mandat d'entremise et dans l'acte définitif de vente. Pour ne pas avoir veillé à l'application de cette règle, les juges versaillais se sont, en l'espèce, rendus auteurs d'une violation de la loi (un des motifs de cassation) et, fort logiquement, la haute juridiction n'a pas manqué de les rappeler à la loi. On peut imaginer la déception et, peut-être, la colère de l'agent immobilier contre MM. [X] (d'autant plus qu'il ne pouvait pas, à bon droit, réclamer le paiement de ses honoraires à la société Guinaraju puisque celle-ci n'avait pas signé en tant que telle la convention de rapprochement). Pourtant, même s'ils avaient bel et bien signé avec l'intermédiaire professionnel le mandat non exclusif de rapprochement ayant pour objet la cession des actifs immobiliers de la société Guinaraju, MM. [X] n'ont jamais été personnellement parties à la vente des immeubles, de sorte qu'ils pouvaient résister efficacement aux assauts financiers de l'agent immobilier en se réfugiant derrière un bouclier que le droit (mais peut-être pas la morale) leur offrait.

Conseil pratique

La personne à laquelle l'agent immobilier peut, à bon droit, réclamer une rémunération à l'occasion d'une opération visée à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ne peut être qu'une partie à cette opération de sorte que, dans l'hypothèse d'une vente, il faut veiller à ce que cette personne soit

le vendeur ou l'acheteur.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat non exclusif de rapprochement * Rémunération *
Mention du débiteur * Engagement des parties