3e CONCOURS D'ADMINISTRATEUR TERRITORIAL

SESSION 2013

Note de synthèse, à partir d'un dossier, permettant de vérifier l'aptitude du candidat à faire l'analyse et la synthèse d'un problème et d'apprécier les connaissances acquises ayant trait, au choix du candidat, sur:

Le droit des affaires

ÉPREUVE N° 16

Durée: 4 h
Coefficient: 5

SUJET:

À partir des documents joints, faire le point des questions juridiques soulevées à propos de l'agent immobilier.

DOCUMENTS JOINTS

Document n° 1	Loi n° 70-9 (2 janvier 1970), réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce [en ligne]. Version consolidée au 24 mars 2012. Légifrance / Services du premier ministre. Direction de l'information légale et administrative. http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000512228&fastPos=1&fastReqId=1233659690&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte	**Page 5**
Document n° 2	« Agents immobiliers : l'activité de l'agent immobilier : définition de l'activité réglementée » / Corinne Saint-Alary-Houin. Revue de droit immobilier, octobre-décembre 1984, n° 6.4, pages 430 et 431.	**Page 11**

Document n° 3	«La loi Hoguet ne s'applique pas aux conventions de rémunération conclues entre le mandataire initial et un négociant» / Corinne Saint-Alary Houin. Droit et patrimoine, novembre 1997, n° 54, pages 72 à 74, notice 1809.	**Page 13**
Document n° 4	Arrêt de la Cour de cassation, chambre civile 1, du 6 mars 1996 relatif au pourvoi n° 93-19262 [en ligne]. Légifrance / Services du premier ministre. Direction de l'information légale et administrative. http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007035156&fastReqId=1254799748&fastPos=1	**Page 16**
Document n° 5	Arrêt de la Cour de cassation, chambre civile 1, du 31 janvier 2008 contre le pourvoi n° 05-15774 [en ligne]. Légifrance / Services du premier ministre. Direction de l'information légale et administrative. http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000018073940&fastReqId=1195537155&fastPos=1	**Page 17**
Document n° 6	Commentaire par Bernard Bouloc de l'arrêt de la Cour de cassation, chambre civile 1, du 6 décembre 1994, paru dans le Bulletin de droit civil sous le numéro 356. RTD com = Revue trimestrielle de droit commercial, juillet-septembre 1995, n° 48.3, page 644.	**Page 19**
Document n° 7	«Recommandation de la commission des clauses abusives du 18 septembre 2003 n° 2003-02, relative aux mandats de vente, de location ou de recherche d'un bien immobilier». Bulletin officiel de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes [en ligne], 12 mars 2004, n° 6.02. http://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/dgccrf/boccrf/04_02/a0020041.htm	**Page 20**
Document n° 8	Arrêt de la Cour de cassation, chambre civile 1, du 8 juillet 1994 relatif au pourvoi n° 92-14346. Bulletin des arrêts de la Cour de cassation I, juillet 1994, page 171, notice 234.	**Page 22**
Document n° 9	Arrêt de la Cour de cassation, chambre civile 1, du 30 mai 2006 relatif au pourvoi n° 04-18972. Bulletin des arrêts de la Cour de cassation I, mai 2006, pages 235 et 236, notice 269.	**Page 23**
Document n° 10	Arrêt de la Cour de cassation, chambre civile 1, du 18 avril 1989 relatif au pourvoi n° 87-12053. Bulletin des arrêts de la Cour de cassation I, avril 1989, page 99, notice 150.	**Page 24**
Document n° 11	Arrêt de la Cour de cassation, chambre civile 1, du 28 octobre 2003 relatif au pourvoi n° 93-16521. Bulletin des arrêts de la Cour de cassation I, octobre 2003, page 165, notice 209.	**Page 25**

Document n° 12	«Agent immobilier : renonciation à la vente et commission» / Y. Rouquet. Recueil Dalloz, 2009, n° 11.13, page 873.	**Page 26**
Document n° 13	«Le prix de la non-exclusivité : l'affaire initiée par un mandataire mais "bouclée" par un autre le prive de sa commission» / Pierre-Yves Gautier. RTD civ = Revue trimestrielle de droit civil, avril-juin 2000, n° 99.2, pages 357 à 359.	**Page 27**
Document n° 14	Arrêt de la Cour de cassation, chambre civile 1, du 27 mai 1997 relatif au pourvoi n° 95-13608. Bulletin des arrêts de la Cour de cassation I, mai 1997, pages 112 et 113, notice 168.	**Page 30**
Document n° 15	Arrêt de la Cour de cassation, chambre civile 1, du 28 mars 2000 relatif au pourvoi n° 97-12737. Bulletin des arrêts de la Cour de cassation I, mars 2000, page 67, notice 100.	**Page 31**
Document n° 16	Arrêt de la Cour de cassation, chambre civile 1, du 9 mars 1999 relatif au pourvoi n° 96-21259. Bulletin des arrêts de la Cour de cassation I, mars 1999, page 53, notice 79.	**Page 32**
Document n° 17	Arrêt de la Cour de cassation, chambre civile 1, 19 juillet 1988 relatif au pourvoi n° 87-11703. Bulletin des arrêts de la Cour de cassation I, juillet 1988, page 169, notice 242.	**Page 33**
Document n° 18	Arrêt de la Cour de cassation, chambre civile 1, du 7 mars 2006 relatif au pourvoi n° 04-10101 [en ligne]. Légifrance / Services du premier ministre. Direction de l'information légale et administrative. http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007050369&fastReqId=795700306&fastPos=1	**Page 34**
Document n° 19	Arrêt de la Cour de cassation, chambre civile 1, du 25 novembre 1997 relatif au pourvoi n° 96-12325 [en ligne]. Légifrance / Services du premier ministre. Direction de l'information légale et administrative. http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007037456&fastReqId=226020580&fastPos=1	**Page 36**
Document n° 20	Arrêt de la Cour de cassation, chambre civile 1, du 16 janvier 2007 relatif au pourvoi n° 04-12908 [en ligne]. Légifrance / Services du premier ministre. Direction de l'information légale et administrative. http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000017625192&fastReqId=83437156&fastPos=1	**Page 37**

NOTA:

- 2 points seront retirés au total de la note sur 20 si la copie contient plus de 10 fautes d'orthographe ou de syntaxe.
- **Les candidats ne doivent porter aucun signe distinctif sur les copies** : pas de signature (signature à apposer uniquement dans le coin gommé de la copie à rabattre) ou nom, grade, même fictifs. Seuls la date du concours et le destinataire, (celui-ci est clairement identifié dans l'énoncé du sujet) sont à porter sur la copie.
- Les épreuves sont d'une durée limitée. Aucun brouillon ne sera accepté, la gestion du temps faisant partie intégrante des épreuves.
- Lorsque les renvois et annotations en bas d'une page ou à la fin d'un document ne sont pas joints au sujet, c'est qu'ils ne sont pas indispensables.

5

Legifrance LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

DOCUMENT n° 1

LOI

Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

Version consolidée au 24 mars 2012

Titre Ier : De l'exercice des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce.

Article 1

Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004
Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 3 JORF 2 juillet 2004

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :
1° L'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
2° L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;
3° La cession d'un cheptel mort ou vif ;
4° La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;
5° L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
6° La gestion immobilière.
7° A l'exclusion des publications par voie de presse, la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis.
8° La conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation.

Article 1-1

Créé par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 3 JORF 2 juillet 2004

Est considérée comme une location saisonnière pour l'application de la présente loi la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs. Lorsque ces locations font intervenir un intermédiaire, leurs conditions de conclusion sont précisées par un décret en Conseil d'Etat.

Article 2

Modifié par Loi n°2006-1770 du 30 décembre 2006 - art. 66 (V) JORF 31 décembre 2006

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables :
Aux membres des professions dont la liste sera fixée par décret, en considération du contrôle dont leur activité professionnelle fait l'objet ainsi que des garanties financières qu'ils offrent pour l'exercice de cette activité ;
Aux personnes ou à leur conjoint qui, à titre non professionnel, se livrent ou prêtent leur concours à des opérations relatives à des biens sur lesquels elles ont des droits réels divis ou indivis ;
Aux personnes agissant pour le compte de leur conjoint, de parents en ordre successible, ou pour le compte de majeurs protégés ou de mineurs dans les conditions prévues aux titres X et XI du code civil ;
Aux représentants légaux ou statutaires de sociétés de construction régies par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation pour la réalisation des premières cessions des parts ou actions.
Aux titulaires d'une licence d'agent de voyages, en vertu de la loi n° 92-645 du 13 juillet 1992 fixant les conditions d'exercice des activités relatives à l'organisation et à la vente de voyages ou de séjours, pour la conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation ;
Aux organismes du placement collectif immobilier et à leurs sociétés de gestion, sauf lorsqu'elles gèrent des actifs immobiliers faisant l'objet de mandats de gestion spécifiques.

Article 3

Modifié par LOI n°2010-853 du 23 juillet 2010 - art. 38
Modifié par LOI n°2010-853 du 23 juillet 2010 - art. 38 (V)

Les activités visées à l'article 1er ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle, délivrée par le préfet, précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir.
Cette carte ne peut être délivrée qu'aux personnes physiques qui satisfont aux conditions suivantes :
1° Justifier de leur aptitude professionnelle ;
2° Justifier d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés et spécialement affectée à ce dernier, à l'exception toutefois des personnes déclarant leur intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;
3° Contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle ;
4° Ne pas être frappées d'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies au titre II ci-après.
La garantie mentionnée au 2° ci-dessus résulte d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.
Les modalités de détermination du montant de la garantie sont fixées par décret en Conseil d'Etat.
La carte n'est délivrée aux personnes morales que si lesdites personnes satisfont aux conditions prévues aux 2° et 3° ci-dessus et que si leurs représentants légaux et statutaires satisfont aux conditions prévues aux 1° et 4° ci-dessus.
Il doit être procédé à une déclaration préalable d'activité pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau par la personne qui en assure la direction. Cette personne doit, en outre, satisfaire aux conditions posées par les 1° et 4° ci-dessus.

Article 4

Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 97 JORF 16 juillet 2006

Toute personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier justifie de sa qualité et de l'étendue de ses pouvoirs dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions du titre II de la présente loi lui sont applicables.
Les dispositions du chapitre IV du titre III du livre Ier du code de commerce sont applicables aux personnes visées au premier alinéa lorsqu'elles ne sont pas salariées. Toutefois, ces personnes ne peuvent recevoir ou détenir des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités visées à l'article 1er de la présente loi. Elles ne peuvent donner des consultations juridiques ou rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle visée à l'article 3.
Celles d'entre elles qui exercent déjà leur activité à titre non salarié à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement doivent s'immatriculer en qualité d'agents commerciaux dans les neuf mois à compter de cette date.

Article 4-1

Créé par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 122

Les personnes visées à l'article 1er qui ont des liens de nature capitalistique ou juridique avec des banques ou des sociétés financières sont tenues d'en informer leurs clients par tout moyen permettant de justifier de la réception de cette information par ces derniers.

Article 5

Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Les personnes visées à l'article 1er qui reçoivent, détiennent des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs, ou en disposent, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, à l'occasion des opérations spécifiées audit article, doivent respecter les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, notamment les formalités de tenu des registres et de délivrance de reçus, ainsi que les autres obligations découlant du mandat.

Article 6

Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 99 JORF 16 juillet 2006

I - Les conventions conclues avec les personnes visées à l'article 1er ci-dessus et relatives aux opérations qu'il mentionne en ses 1° à 6°, doivent être rédigées par écrit et préciser conformément aux dispositions d'un décret en Conseil d'Etat :
Les conditions dans lesquelles ces personnes sont autorisées à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs à l'occasion de l'opération dont il s'agit ;
Les modalités de la reddition de compte ;
Les conditions de détermination de la rémunération, ainsi que l'indication de la partie qui en aura la charge.
Les dispositions de l'article 1325 du code civil leur sont applicables.

7

Aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux personnes indiquées à l'article 1er ou ne peut être exigé ou accepté par elles, avant qu'une des opérations visées audit article ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.
Toutefois, lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause recevra application dans les conditions qui seront fixées par décret.
Lorsque le mandant agit dans le cadre de ses activités professionnelles, tout ou partie des sommes d'argent visées ci-dessus qui sont à sa charge peuvent être exigées par les personnes visées à l'article 1er avant qu'une opération visée au même article n'ait été effectivement conclue et constatée. La clause prévue à cet effet est appliquée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.
II - Entre la personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1er et son client, une convention est établie par écrit. Cette convention dont, conformément à l'article 1325 du code civil, un original est remis au client précise les caractéristiques du bien recherché, la nature de la prestation promise au client et le montant de la rémunération incombant à ce dernier.
Aucune somme d'argent ou rémunération de quelque nature que ce soit n'est due à une personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1er ou ne peut être exigée par elle, préalablement à la parfaite exécution de son obligation de fournir effectivement des listes ou des fichiers, que cette exécution soit instantanée ou successive.

Article 7

Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Sont nulles les promesses et les conventions de toute nature relatives aux opérations visées à l'article 1er qui ne comportent pas une limitation de leurs effets dans le temps.

Article 8

Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004
Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 7 JORF 2 juillet 2004

Les personnes titulaires d'une autorisation administrative délivrée en application de la loi du 13 juillet 1992 susmentionnée, qui ont une activité de location saisonnière de meublés hors forfait touristique, sont dispensées de la carte professionnelle prévue à l'article 3 de la présente loi lorsque cette activité est accessoire à leur activité principale.
Elles doivent souscrire, pour l'exercice de cette activité, une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés et une assurance garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'elles encourent en raison de cette activité.
L'exercice de ces activités est régi par les dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application.

Article 8-1

Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 105

Tout ressortissant légalement établi dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen pour exercer l'une des activités prévues à l'article 1er de la présente loi peut exercer cette activité de façon temporaire et occasionnelle en France après en avoir fait la déclaration préalable auprès du préfet dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.
Toutefois, lorsque l'activité concernée ou la formation y conduisant n'est pas réglementée dans l'Etat d'établissement, le prestataire doit l'avoir exercée dans cet Etat pendant au moins deux années au cours des dix années qui précèdent la prestation.

Article 8-2

Créé par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 12

Les personnes exerçant les activités désignées aux 1°, 2°, 4°, 5° et 8° de l'article 1er de la présente loi, à l'exclusion de l'échange, la location ou la sous-location saisonnière ou non, en nu ou en meublé, mettent en œuvre les obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme définies au chapitre Ier du titre VI du livre V du code monétaire et financier.
L'autorité administrative en charge de l'inspection mentionnée au II de l'article L. 561-36 du code monétaire et financier assure le contrôle du respect des obligations prévues à l'alinéa précédent, dans les conditions définies à l'article L. 141-1 du code de la consommation.

Titre Ier : Des conditions d'accès à la profession et de son exercice. (abrogé)

8

Titre II : De l'incapacité d'exercer des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce.

Article 9

Modifié par Loi n°2006-437 du 14 avril 2006 - art. 7 (V)

Nul ne peut, d'une manière habituelle, se livrer ou prêter son concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui mentionnées à l'article 1er s'il a fait l'objet depuis moins de dix ans d'une condamnation définitive :
I. - Pour crime.
II. - A une peine d'au moins trois mois d'emprisonnement sans sursis pour :
1° L'une des infractions prévues au titre Ier du livre III du code pénal et pour les délits prévus par des lois spéciales et punis des peines prévues pour l'escroquerie et l'abus de confiance ;
2° Recel ou l'une des infractions assimilées au recel ou voisines de celui-ci prévues à la section 2 du chapitre Ier du titre II du livre III du code pénal ;
3° Blanchiment ;
4° Corruption active ou passive, trafic d'influence, soustraction et détournement de biens ;
5° Faux, falsification de titres ou autres valeurs fiduciaires émises par l'autorité publique, falsification des marques de l'autorité ;
6° Participation à une association de malfaiteurs ;
7° Trafic de stupéfiants ;
8° Proxénétisme ou l'une des infractions prévues par les sections 2 et 2 bis du chapitre V du titre II du livre II du code pénal ;
9° L'une des infractions prévues à la section 3 du chapitre V du titre II du livre II du code pénal ;
10° L'une des infractions à la législation sur les sociétés commerciales prévues au titre IV du livre II du code de commerce ;
11° Banqueroute ;
12° Pratique de prêt usuraire ;
13° L'une des infractions prévues par la loi du 21 mai 1836 portant prohibition des loteries, par la loi du 15 juin 1907 relative aux casinos et par la loi n° 83-628 du 12 juillet 1983 relative aux jeux de hasard ;
14° Infraction à la législation et à la réglementation des relations financières avec l'étranger ;
15° Fraude fiscale ;
16° L'une des infractions prévues aux articles L. 111-34, L. 241-1, L. 241-2, L. 263-1 et L. 311-6 du code de la construction et de l'habitation ;
17° L'une des infractions prévues aux articles L. 115-16 et L. 115-18, L. 115-24, L. 115-30, L. 121-6, L. 121-28, L. 122-8 à L. 122-10, L. 213-1 à L. 213-5, L. 217-1 à L. 217-3, L. 217-6 et L. 217-10 du code de la consommation ;
18° L'infraction prévue à l'article L. 353-2 du code monétaire et financier ;
19° L'une des infractions prévues aux articles L. 324-9, L. 324-10 et L. 362-3 du code du travail ;
20° Les atteintes aux systèmes de traitement automatisé prévues par le chapitre III du titre II du livre III du code pénal ;
21° L'une des infractions prévues à la section 1 du chapitre V du titre II du livre II du code pénal.
III. - A la destitution des fonctions d'officier public ou ministériel.
NOTA:
Loi 2006-437 2006-04-14 art. 7 IV 3 : Les modifications induites par la présente loi entreront en vigueur dans un délai de six mois à compter de la publication du décret mentionné à l'article L. 133-18 du code du tourisme. Le décret 2008-884 du 2 septembre 2008 a été publié le 3 septembre 2008.

Article 10

Modifié par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 12

L'incapacité prévue à l'article 9 s'applique également :
a) A toute personne à l'égard de laquelle a été prononcée une mesure définitive de faillite personnelle ou une autre mesure définitive d'interdiction dans les conditions prévues par le livre VI du code de commerce ;
b) Aux administrateurs judiciaires et mandataires judiciaires au redressement et à la liquidation des entreprises ayant fait l'objet d'une décision de radiation de la liste prévue aux articles L. 811-12 et L. 812-9 du code de commerce ;
c) Aux membres et anciens membres des professions libérales soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé ayant fait l'objet d'une décision définitive prononçant une interdiction d'exercer d'une durée au moins égale à six mois ;
d) A toute personne morale dont les associés ou actionnaires détenant au moins 25 % des parts ou des droits de vote ont fait l'objet d'une condamnation irrévocable depuis moins de dix ans pour les infractions visées à l'article 9.

Article 11

Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004
Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 8 JORF 2 juillet 2004

9

En cas de condamnation prononcée par une juridiction étrangère et passée en force de chose jugée pour une infraction constituant, selon la loi française, un crime ou l'un des délits mentionnés à l'article 9, le tribunal correctionnel du domicile du condamné, à la requête du ministère public, déclare, après constatation de la régularité et de la légalité de la condamnation et l'intéressé dûment appelé en chambre du conseil, qu'il y a lieu d'appliquer l'incapacité d'exercer.
Cette incapacité s'applique également à toute personne non réhabilitée ayant fait l'objet d'une interdiction d'exercer prononcée par une juridiction étrangère quand le jugement a été déclaré exécutoire en France.
La demande d'exequatur peut être, à cette fin seulement, formée par le ministère public devant le tribunal de grande instance du domicile du condamné.

Article 12

Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Les personnes auxquelles l'exercice d'une activité professionnelle est interdit par la présente loi ne peuvent ni exercer cette activité sous le couvert d'un tiers ni être employées à un titre quelconque, soit par l'établissement qu'elles exploitaient, soit par la société qu'elles dirigeaient, géraient, administraient ou dont elles avaient la signature, ni gérer, diriger, administrer une personne morale quelconque exerçant cette activité. Elles ne peuvent davantage être employées au service de l'acquéreur, du gérant ou du locataire de leur ancienne entreprise.

Article 13

Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004
Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 9 JORF 2 juillet 2004

Les personnes exerçant une profession ou une activité mentionnée aux articles 1er et 4 qui encourent cette incapacité doivent cesser leur profession ou activité dans le délai d'un mois à compter du jour où la décision entraînant l'incapacité est devenue définitive et leur a été notifiée. Ce délai peut être réduit ou supprimé par la juridiction qui a rendu cette décision.
Sans préjudice des dispositions du deuxième alinéa de l'article 132-21 du code pénal, la juridiction prononçant la décision qui entraîne cette incapacité peut en réduire la durée.

Titre II : Des incapacités. (abrogé)

Titre III : Des sanctions pénales.

Article 14

Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 10 JORF 2 juillet 2004
Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 Euros d'amende le fait :
a) De se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 1er sans être titulaire de la carte instituée par l'article 3 ou après l'avoir restituée ou en ayant omis de la restituer après injonction de l'autorité administrative compétente ;
b) Pour toute personne qui assume la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau, de n'avoir pas effectué la déclaration préalable d'activité prévue au dixième alinéa de l'article 3 ;
c) Pour toute personne qui exerce les fonctions de représentant légal ou statutaire d'une personne morale, de se livrer ou de prêter son concours, même à titre accessoire, d'une manière habituelle à des opérations visées à l'article 1er sans remplir ou en ayant cessé de remplir les conditions prévues aux 1° et 4° de l'article 3.
Est puni des mêmes peines le fait de négocier, s'entremettre ou prendre des engagements pour le compte du titulaire d'une carte professionnelle, sans y avoir été habilité dans les conditions de l'article 4 ci-dessus.

Article 15

Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 10 JORF 2 juillet 2004
Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Est puni des peines prévues à l'article 313-1 du code pénal le fait d'exercer ou de tenter d'exercer une activité professionnelle en violation de l'incapacité résultant de l'application des articles 9 à 12.

Article 16

Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 10 JORF 2 juillet 2004

10

Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Est puni de deux ans d'emprisonnement et de 30000 euros d'amende le fait :
1° De recevoir ou de détenir, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, à l'occasion d'opérations visées à l'article 1er, des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs quelconques :
a) Soit en violation de l'article 3 ;
b) Soit en violation des conditions prévues par l'article 5 pour la tenue des documents et la délivrance des reçus lorsque ces documents et reçus sont légalement requis ;
2° D'exiger ou d'accepter des sommes d'argent, biens, effets, ou valeurs quelconques, en infraction aux dispositions de l'article 6.

Article 17

Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 10 JORF 2 juillet 2004
Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Est puni de six mois d'emprisonnement et de 7500 euros d'amende le fait de mettre obstacle à l'exercice de la mission des agents publics chargés du contrôle en refusant de leur communiquer les documents réclamés, notamment les documents bancaires ou comptables ainsi que les mandats écrits.

Article 18

Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 10 JORF 2 juillet 2004
Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies aux articles 14, 15, 16 et 17.
Les peines encourues par les personnes morales sont les suivantes :
1° L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
2° Les peines mentionnées à l'article 131-39 du même code.
L'interdiction mentionnée au 2° de ce dernier article a pour objet l'activité qui a donné lieu à l'infraction, que cette dernière ait été commise dans l'exercice de l'activité ou à l'occasion de cet exercice.

Titre III : Des sanctions. (abrogé)

Titre IV : Dispositions diverses.

Article 19

Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 11 JORF 2 juillet 2004

Les conditions d'application de la présente loi seront fixées par un décret en Conseil d'Etat.

Article 19-1

Créé par Ordonnance n°2007-1801 du 21 décembre 2007 - art. 13

Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur à Mayotte à compter du 1er janvier 2009.

Article 20

Créé par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 100 JORF 16 juillet 2006

Les personnes physiques et les représentants légaux ou statutaires d'une personne morale titulaires d'une carte professionnelle visée à l'article 3 et délivrée au plus tard le 31 décembre 2005 sont réputés justifier de l'aptitude professionnelle prévue au 1° de l'article 3 à compter du 1er janvier 2006.

DOCUMENT n° 2

AGENTS IMMOBILIERS

Corinne SAINT-ALARY HOUIN

Professeur à l'université de Paris X - Nanterre

I. — L'ACTIVITÉ DE L'AGENT IMMOBILIER

A. — DÉFINITION DE L'ACTIVITÉ RÉGLEMENTÉE

La détermination du champ d'application de la loi Hoguet ne cesse de soulever des difficultés bien qu'il paraisse précisément circonscrit par son article premier.

Quelques décisions et réponses ministérielles récentes permettent de rappeler, cependant, les axes essentiels de la définition du statut impératif.

— En premier lieu, le domaine de la loi est cerné par les caractères de l'activité exercée et non par la qualité des personnes qui l'exercent. Peu importe que l'intermédiaire soit une personne physique ou une personne morale; un professionnel ou un non-professionnel. En tout état de cause, la réglementation est susceptible de les régir dès lors que l'activité visée s'analyse en une entremise portant sur les biens d'autrui et qu'elle est entreprise de manière habituelle.

Cette exigence de l'habitude est soulignée par un arrêt de la Cour de cassation du 25 avr. 1984 (Civ. 1re, 25 avr. 1984, *Teper C. Soc. Résidences nouvelles*, inédit). En l'espèce un promoteur immobilier s'était engagé à verser à une société de promotion immobilière une commission d'intermédiaire si la dite société lui présentait le propriétaire d'un terrain et si ce terrain lui était effectivement vendu. La société de promotion s'étant acquittée de sa mission demanda sa rémunération mais se vit opposer un refus au motif qu'elle ne pouvait se livrer à des opérations d'entremise sans remplir les exigences de la loi du 2 janv. 1970.

Elle obtint, néanmoins, gain de cause car, tant les juges du fond que la Cour de cassation, ont relevé que la société de promotion se consacrait principalement à des activités de promotion immobilière et n'avait effectué d'activité d'entremise que de manière occasionnelle. Or, observe la cour, l'art. 1er de la loi Hoguet « *prend en considération le caractère habituel des activités dont il s'agit et non la profession de l'intermédiaire* ».

L'entreprise doit être habituelle, c'est-à-dire répétée. L'habitude résulte, en effet, de la répétition d'actes de même nature et s'il est difficile de définir le nombre des actes à partir duquel il y a habitude, il est certain qu'un acte isolé est exclusif de celle-ci et, par voie de conséquence de l'application de la loi (Capoulade, *Professions immobilières*, 1974, n° 83).

En revanche, une activité *accessoire* peut devenir habituelle et une société de promotion qui prêterait régulièrement son concours à des opérations immobilières portant sur les biens d'autrui devrait se soumettre au statut des agents immobiliers.

Peu importe aussi que l'entremise soit *bénévole*. Seules échappent au texte les personnes qui, à titre non professionnel, se livrent ou prêtent leur concours à des opérations relatives à des biens sur lesquels elles ont des droits réels divis ou indivis (art. 2).

S'il en est ainsi des copropriétaires d'un ensemble immobilier qui ont assumé sa gestion bénévolement (Crim., 8 nov. 1982, cette *Revue* 1983.245), une réponse du ministre de la Justice recommande la prudence aux syndics copropriétaires bénévoles (Rép. min. *J.O. déb.*, Ass. nat., 9 avr. 1984, p. 1695, J.C.P. 1984. Prat. nº 9129). Le ministre estime qu'un syndic non professionnel ne pourrait gérer pour le compte d'autres propriétaires les parties privatives comprises dans les lots de ces derniers. Et, s'il n'est pas soumis aux dispositions de la loi du 2 janv. 1970, le syndic doit se conformer aux prescriptions de l'art. 38 du décr. du 17 mars 1967 et, notamment, verser toute somme ou valeur reçue au nom et pour le compte d'un syndicat à un compte bancaire ou postal ouvert au nom de ce syndicat.

— Dès lors que l'activité s'analyse en une entremise effectuée de manière habituelle, bénévole ou pas, il convient, en second lieu, pour que la loi soit applicable, qu'elle soit relative à l'une des *opérations énumérées par l'article premier*, etc. L'énumération est limitative et d'interprétation stricte, le texte étant pénalement sanctionné (V. pour les marchands de liste, cette *Revue* 1984.328). Cependant, il convient de donner au texte sa plénitude et, s'agissant de l'art. 1er, al. 1, visant « *l'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location en nu ou en meublés d'immeubles bâtis ou non bâtis* », il convient de s'attacher, pour cerner le domaine de la loi, à la nature du contrat envisagé et non à son objet dès lors qu'il est immobilier. Aussi, la Cour de cassation a-t-elle estimé la loi applicable à des ventes d'immeubles comprises dans des opérations de lotissement, celles-ci n'étant nullement exclues de son domaine (Crim., 7 mars 1983, *Martinet*, inédit).

L'argumentation était, il est vrai assez maladroite, car les opérations de lotissement ont toujours suscité la vigilente méfiance du législateur (V. R. Saint-Alary, *Droit de la construction*, p. 159 et s.) et le contrôle des activités d'entremise y est particulièrement impérieux.

DOCUMENT n° 3

13

Immobilier



Corinne Saint-Alary-Houin,
Professeur à l'Université de Toulouse

Agent immobilier

D & P
1809

Cass. civ. 1ère, 13 mai 1997, arrêt n° 876 P, société Tréval c/ Cordier, inédit.

La loi Hoguet ne s'applique pas aux conventions de rémunération conclues entre le mandataire initial et un négociant.

L'importance de cette décision n'échappera pas aux professionnels de l'immobilier, car la Cour de cassation fait échapper à la loi du 2 janvier 1970 des accords de rémunération entre agents immobiliers et agents commerciaux.

En l'espèce, un agent immobilier avait reçu le mandat de vendre des murs et le fonds de commerce qui y était exploité. Il était convenu avec un agent commercial qu'il rétrocéderait la moitié de la rémunération perçue, si cet agent parvenait à réaliser l'affaire.

L'agent commercial, qui avait eu le rôle de négociateur et qui avait conduit l'opération à bonne fin, a réclamé l'exécution de l'accord ainsi conclu.

L'agence immobilière a opposé à cette demande le fait que l'agent immobilier « *ne satisfaisait pas aux exigences de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et au décret n°72-678 du 20 juillet 1972, et qu'elle ne pouvait, en conséquence, prétendre au paiement de la somme réclamée* ».

La cour d'appel de Paris a fait droit aux prétentions de l'agent commercial et la Cour de cassation a rejeté le pourvoi formé par l'agence immobilière.

Pour la Cour de cassation, « *les dispositions protectrices édictées par la loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application du 20 juillet 1972, en faveur des vendeurs et des acquéreurs, ne sont pas applicables aux conventions de rémunération conclues entre le mandataire initial et un négociant* ». Dès lors, considère la Cour suprême, l'agent immobilier, qui s'était engagé à rétrocéder une partie de la commission, devait exécuter son engagement, puisque dans les rapports existant entre ces cocontractants, les dispositions de la loi du 2 janvier 1970 n'étaient pas applicables.

Observations : La question qui était posée, en l'espèce, était celle de savoir si la loi du 2 janvier 1970 réglementant le mandat des agents immobiliers et fixant les conditions de leur rémunération devait s'appliquer à une convention entre un agent immobilier

et un agent commercial portant sur un partage de rémunération. Elle est évidemment très importante, puisque le non-respect de la loi Hoguet est sanctionné par la nullité de la convention irrégulière, et éventuellement pénalement, à raison de l'exercice illégal de la profession d'agent immobilier. D'une manière générale, la jurisprudence retient une conception très extensive du domaine du texte dans le souci de protéger la clientèle. Dès lors que des personnes « *se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui* », le texte impératif est applicable. La jurisprudence a d'ailleurs précisé qu'il le demeurait même si les intermédiaires étaient des professionnels (Civ. 1ère, 17 déc. 1991, D. 1992, I.R., p. 13 ; RD imm. 1992, p. 83, obs. D. Tomasin). Mais sa position est tout de même plus souple lorsque la convention est une convention de rémunération. En effet, un arrêt du 3 janvier 1996 (RD imm. 1996, p. 244, obs. D. Tomasin) a considéré que « *les dispositions protectrices édictées par les articles 1 et 6 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et 72 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972, en faveur des vendeurs et acquéreurs, ne sont pas applicables aux conventions de rémunération conclues entre agents immobiliers* ». Cette décision fait donc échapper les accords portant sur les commissions au domaine de la législation impérative. Mais sa portée ne devait pas être exagérée, puisque l'arrêt se limitait aux conventions conclues entre agents immobiliers et *a priori*, ne pouvait être étendu à d'autres professionnels.

La décision rapportée marque un progrès supplémentaire, puisqu'elle valide l'accord conclu entre l'agent immobilier et un agent commercial. Faut-il en déduire que toutes les conventions de rémunération échappent désormais aux textes ? La réponse serait hâtive car la Chambre criminelle de la Cour de cassation a soumis un agent commercial, il y a peu de temps, à la loi du 2 janvier 1970, au motif qu'il « *recueillait de manière habituelle, au compte de ses mandants, la souscription de contrats préliminaires de réservation* » (Crim., 17 nov. 1993, RD imm. 1994, p. 66, obs. D. Tomasin). Certes, il ne s'agissait pas d'une convention de rémunération, mais d'une

à noter Immobilier

Agent immobilier ■ Un copropriétaire, désigné comme syndic pour un seul immeuble, n'est pas un syndic professionnel et, par conséquent, les dispositions de la loi du 2 janvier 1970 ne lui sont pas applicables.
Cass. civ. 3ème, 23 avr. 1997, arrêt n° 648 P+F, O'Hana c/ synd. copropr. "Hôtel Bernard de Rascas".

- Dès lors que des acquéreurs ont donné un mandat de recherche à une agence immobilière par lequel ils s'engageaient à ne traiter l'achat éventuel que par la seule intervention de l'agence même après l'expiration du mandat, ils doivent l'indemnité forfaitaire prévue au contrat s'ils procèdent à l'acquisition après s'être adressés à un marchand de biens.
Cass. civ. 1ère, 29 avr. 1997, arrêt n° 752 D, Charpentier c/ Sté Hilbe.

Assurance construction ■ - L'assureur dommages-ouvrage n'est pas partie à la réception de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-6 du Code civil. Il n'a donc pas qualité pour agir en fixation judiciaire de la date de cette réception.
Cass. civ. 3ème, 23 avr. 1997, arrêt n° 669 P+B, Cie Générale accident c/ Sté Elfcor.
- L'adjudicataire d'un immeuble saisi, siège de désordres affectant le gros œuvre, ne peut réclamer le transfert éventuel du bénéfice de l'indemnité d'assurance, alors que le cahier des charges n'en faisait pas état. Le bénéficiaire de l'indemnité demeure la personne qui était propriétaire au moment du sinistre.
Cass. civ. 1ère, 10 juin 1997, arrêt n° 1111 P, Blache c/ Sté SIS Assurances.

Contrat d'entreprise ■ Lorsqu'est conclu un marché à forfait, le maître de l'ouvrage ne peut être tenu de régler le montant des travaux supplémentaires s'il n'est pas établi qu'il les avait commandés. (art. 1793 C. civ.).
Cass. civ. 3ème, 12 févr. 1997, arrêt n° 230 D, Sté Les relais verts c/ Jacot.

Expropriation ■ - Le droit à rétrocession d'un propriétaire exproprié n'est pas un droit alternatif pouvant recevoir satisfaction, soit en nature, soit par équivalent. Par conséquent, l'obligation de payer des dommages-intérêts n'est que subsidiaire et ne prend naissance que lorsque la rétrocession se révèle impossible. La prescription quadriennale ne court qu'à partir du moment où le droit à rétrocession est reconnu.
Cass. civ. 3ème, 12 mars 1997, arrêt n° 424 P, OPAC c/ Allier.

- La demande formée par un syndicat de copropriétaires en paiement d'une indemnité pour « dépréciation du surplus » n'est pas irrecevable en cause d'appel car elle est l'accessoire de l'indemnité principale d'expropriation.
Cass. civ. 3ème, 18 juin 1997, arrêt n° 1091 P, Synd. coprop. Résidence des Pins Parasols c/ Commune du Cannet, cassation CA, Aix-en-Provence, 18 juill. 1995.

- Lorsque l'indemnité d'expropriation est consignée, pour quelque cause que ce soit, l'expropriant est tenu d'en informer immédiatement l'exproprié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Cass. civ. 3ème, 18 juin 1997, arrêt n° 1090 P, Salva c/ Commune d'Uzès, cassation de CA Nîmes, 8 juin 1995.

- Doit être cassé l'arrêt qui fixe le montant des indemnités d'expropriation sans dire à quelle date il se place, alors que les biens expropriés sont estimés à la date de la décision de première instance.
Cass. civ. 3ème, 12 mars 1997, arrêt n° 425 D, SCI La pépinière c/ EPML, cassation CA Nancy, 24 nov. 1995.

- En dehors du prix de la rétrocession, l'article L. 12-6, alinéa 3 du Code de l'expropriation ne prévoit aucune indemnité en faveur de l'ancien propriétaire en dédommagement des frais et du trouble qui lui ont été causés par l'expropriant.
Cass. civ. 3ème, 23 avr. 1997, arrêt n° 663 D, SCI de l'Aché c/ commune d'Angoulême.

Immobilier

activité d'entremise. Cela montre toutefois que la marge de manœuvre est étroite, et que le secteur de liberté reconnu aux professionnels, est strictement limité aux accords de rémunération.

Corinne Saint-Alary-Houin

16

Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Références

DOCUMENT n° 4

Cour de cassation
chambre civile 1
Audience publique du mercredi 6 mars 1996
N° de pourvoi: 93-19262
Publié au bulletin

Cassation.

Président : M. Lemontey ., président
Rapporteur : M. Grégoire., conseiller rapporteur
Avocat général : Mme Le Foyer de Costil., avocat général
Avocats : M. Cossa, la SCP Vier et Barthélemy, la SCP Célice et Blancpain., avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Sur le moyen unique :

Vu les articles 1 et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, et l'article 72, alinéa 3, du décret du 20 juillet 1972 ;

Attendu que, le mandat d'entremise donné à une personne se livrant ou prêtant son concours d'une manière habituelle à une opération visée à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 ne lui permet pas d'engager son mandant pour l'opération envisagée à moins qu'une clause de ce mandat ne l'y autorise expressément ;

Attendu que, le 5 juin 1988, les époux de Château-Thierry ont donné à M. X..., agent immobilier, un mandat non exclusif de vendre une villa au prix de 3 500 000 francs ; que le 20 juin 1989, M. Y... informait M. X... qu'il acceptait " l'offre de vente " aux conditions énoncées et lui adressait un chèque d'un montant de 315 000 francs à titre d'acompte ; qu'après avoir informé M. X..., le 25 juin 1989, de leur décision de renoncer à vendre, les époux de Château-Thierry ont refusé de signer l'acte authentique de vente ;

Attendu que, pour déclarer parfaite la vente intervenue le 20 juin 1989 entre les époux de Château-Thierry et les époux Y..., l'arrêt attaqué retient que le document du 5 juin 1988, intitulé " mandat de vente " avec référence à la loi du 2 janvier 1970 et au décret du 20 juillet 1972, stipule, d'une part, que " le mandant confère au mandataire qui l'accepte mandat sans exclusivité de vendre les biens et droits immobiliers ci-après désignés " ; et, d'autre part, qu'il " autorise le mandataire à établir tous actes sous seings privés aux clauses et conditions nécessaires à l'accomplissement des présentes, recueillir la signature de l'acquéreur et recevoir et détenir à cette occasion toutes sommes, fonds, effets ou valeurs, relatifs à la vente, objet des présentes, à concurrence de 10 % ", de sorte qu'il s'agit bien d'un mandat de vente sans équivoque possible ;

Qu'en se déterminant comme elle a fait sans constater l'existence dans le mandat d'une clause expresse par laquelle le mandant donnait pouvoir à l'agent immobilier de le représenter pour conclure la vente, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 8 juillet 1993, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt, et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux.

Analyse

Publication : Bulletin 1996 I N° 114 p. 81

Décision attaquée : Cour d'appel de Pau , du 8 juillet 1993

17

Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Références

DOCUMENT n° 5

Cour de cassation
chambre civile 1
Audience publique du jeudi 31 janvier 2008
N° de pourvoi: 05-15774
Publié au bulletin

Cassation

M. Bargue, président
Mme Gelbard-Le Dauphin, conseiller rapporteur
M. Pagès, avocat général
Me Bouthors, SCP Monod et Colin, SCP Nicolaÿ et de Lanouvelle, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Vu les articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

Attendu que, selon les dispositions des deux premiers de ces textes qui sont d'ordre public, les conventions conclues avec les personnes physiques ou morales se livrant ou prêtant leur concours, d'une manière habituelle, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives, notamment, à la vente d'immeubles, doivent être rédigées par écrit ; que suivant le troisième, le titulaire de la carte professionnelle "transactions sur immeubles et fonds de commerce" doit détenir un mandat écrit précisant son objet et qui, lorsqu'il comporte l'autorisation de s'engager pour une opération déterminée, fait expressément mention de celle-ci ; que le mandat apparent ne peut tenir en échec ces règles impératives ;

Attendu que Mme X..., propriétaire d'un appartement à Paris a confié, par acte du 8 juin 2001, un mandat exclusif dit "de vente" concernant ce bien à la société COGETRA (la société) ; que cette dernière a signé le 22 juin 2001 un acte sous seing privé de vente avec M. Y..., locataire du logement, au nom de Mme X... ; que celle-ci ayant refusé de signer l'acte authentique, M. Y... l'a assignée, avec la société, afin de voir constater judiciairement la vente litigieuse ;

Attendu que pour faire droit à cette prétention, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que le mandat litigieux comportait la mention expresse de l'autorisation requise, a considéré que Mme X... était engagée en vertu d'un mandat apparent, M. Y..., fondé à ne pas vérifier les pouvoirs de la société, ayant pu légitimement croire que celle-ci avait été dûment mandatée par Mme X... en vue de conclure le compromis de vente ;

En quoi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs du pourvoi :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 septembre 2004, entre les parties, par la cour d'appel de Paris, rectifié par arrêt du 15 décembre 2005 ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, rejette les demandes de Mme X... et de la société Cogetra ;

Rejette la demande formée par la SCP Monod et Colin, avocat de M. Y..., en application des articles 700 du nouveau code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991 ;

16

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente et un janvier deux mille huit.

Analyse

Publication : Bulletin 2008 I N° 30 p. 24

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris 30 septembre 2004 rectifiée par l'arrêt , du 15 décembre 2005

Titrages et résumés : AGENT IMMOBILIER - Loi du 2 janvier 1970 - Caractère d'ordre public

Le mandat apparent ne peut tenir en échec les règles impératives posées par les articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et l'article 72 du décret du 20 juillet 1972 qui disposent, pour les deux premiers de ces textes, que les conventions conclues avec les personnes physiques ou morales se livrant ou prêtant leur concours, d'une manière habituelle, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives, notamment, à la vente d'immeubles doivent être rédigées par écrit, et, pour le troisième, que le titulaire de la carte professionnelle "transactions sur immeubles et fonds de commerce" doit détenir un mandat écrit précisant son objet et qui, lorsqu'il comporte l'autorisation de s'engager pour une opération déterminée, fait expressément mention de celle-ci

MANDAT - Mandat apparent - Limites - Détermination
MANDAT - Forme - Ecrit - Portée
AGENT D'AFFAIRES - Transaction sur les immeubles et les fonds de commerce - Loi du 2 janvier 1970 - Intermédiaires professionnels - Négociation ou engagement - Mandat écrit préalable - Nécessité
AGENT IMMOBILIER - Mandat - Objet - Opération déterminée - Mention expresse - Nécessité

Précédents jurisprudentiels : En sens contraire : 1re Civ., 6 janvier 1994, pourvoi n° 91-22.117, Bull. 1994, I, n° 1 (rejet).

19

DOCUMENT n° 6

IV. – MANDAT

10. *Mandat, Vente immobilière, Durée.*

MANDAT. Validité, Conditions, Agent immobilier, Limitation dans le temps, Absence, Effet.

(Civ. 1re 6 déc. 1994, *Bull. civ.* I, n° 356).

En vue de la vente d'un immeuble, les propriétaires ont donné à une agence immobilière un mandat de recherche d'un acquéreur. A cette fin, ils ont signé deux mandats, dont un seul comportait une clause d'exclusivité et qui étaient d'une durée de deux mois, renouvelables indéfiniment par tacite reconduction. Un an plus tard, un acquéreur signa un compromis de vente avec l'agence, mais les vendeurs refusaient de régulariser l'opération en faisant valoir que les mandats donnés étaient nuls, comme étant de durée indéterminée. La Cour d'appel, pour écarter cet argument, avait estimé que la nullité édictée par l'article 7 de la loi du 2 janvier 1970 ne s'appliquait qu'aux mandats comportant une clause d'exclusivité. Mais sur pourvoi, la première chambre civile de la Cour de cassation a censuré cette décision par un arrêt du 6 décembre 1994 (*Bull. civ.* I, n° 356). Elle indique que la loi ne distingue pas entre les mandats selon qu'ils ont ou non une clause d'exclusivité. Dans tous les cas, les mandats doivent avoir une durée déterminée, et la clause de renouvellement indéfini est seule frappée par la nullité (Civ. 1re, 12 janv. 1988, *Bull. civ.* I, n° 3 ; Civ. 1re, 4 novembre 1986, *Bull. civ.* I, n° 246 ; Lamy droit économique, 1995, n° 4605). Dans la présente afffaire, c'était après la période initiale de deux mois que le mandataire avait trouvé l'acquéreur, de sorte qu'il avait agi en vertu d'un mandat frappé de nullité. Le mandant ne pouvait donc pas être engagé par le mandataire.

DOCUMENT n° 7

« sommaire du BOCCRF n° 2004-02

Recommandation n° 2003-02 émise par la Commission des clauses abusives relative aux mandats de vente, de location ou de recherche d'un bien immobilier

20

NOR : *ECOC0400093X*

La Commission des clauses abusives,

Vu les dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ;

Vu les dispositions de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété ;

Vu les dispositions du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 modifié fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 susvisée ;

Entendu les représentants des professionnels intéressés ;

Considérant que certains mandats proposés pour la vente, la location ou la recherche d'un bien immobilier contiennent des clauses de nature à déséquilibrer significativement les relations entre les professionnels et les consommateurs, au détriment de ces derniers ;

1° *Sur la durée du mandat*

Considérant que certains contrats ne prévoient pas de délai au-delà duquel le mandat cesse de produire des effets ou prévoient un délai renouvelable indéfiniment par tacite reconduction ; que ces dispositions sont contraires à la loi et que, maintenues dans le contrat, elles créent un déséquilibre significatif au détriment du consommateur ;

2° *Sur les modalités de métrage de la surface du bien*

Considérant que certains mandats de vente de biens immobiliers, constitués sous forme d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots de copropriété, imposent au mandant, pour le calcul de la superficie de ces biens, des obligations non prévues par la loi sans offrir d'alternative et en laissant croire qu'elles en résultent : qu'en particulier certaines clauses imposent au mandant :

- soit l'obligation de faire procéder à ce calcul dans un délai précédant la promesse de vente ou d'achat ;
- soit l'obligation de faire procéder au calcul par un homme de l'art, sans autre alternative, étant souvent précisé que cet homme de l'art devra être couvert par une assurance de responsabilité civile professionnelle et, parfois, que la personne ayant procédé à ce calcul devra, sous sa responsabilité, attester au mandataire dans un délai déterminé et bref que la superficie du bien est toujours exacte ;

3° *Sur la « clause pénale »*

Considérant que certains mandats comportent une clause interdisant au mandant, à peine d'avoir à verser une indemnité, de traiter, sans le concours du mandataire, directement ou indirectement, avec un acquéreur ayant été présenté par lui ou ayant visité les locaux avec lui, pour une durée indéterminée ou excessive ; qu'une telle clause est de nature à déséquilibrer le contrat ;

Recommande que soient éliminées des contrats les clauses ayant pour objet ou pour effet :

1° De ne pas limiter dans le temps les effets du contrat, notamment en prévoyant une durée indéfiniment renouvelable par tacite reconduction ;

21

2° D'imposer au consommateur, en matière de calcul de la superficie de biens immobiliers constitués sous forme d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots de copropriété, des obligations non prévues par la loi, sans offrir d'alternative et en laissant croire qu'elles en résultent, et notamment :

- de faire procéder à ce calcul avant la promesse de vente ou d'achat ;
- ou d'y faire procéder par un homme de l'art et, le cas échéant, de demander à cet homme de l'art une confirmation de ce calcul ;

3° D'interdire au mandant, à peine d'avoir à verser une indemnité, de traiter sans le concours du mandataire, directement ou indirectement, avec un acquéreur ayant été présenté par lui ou ayant visité les locaux avec lui, sans que le mandat limite raisonnablement la durée de cette interdiction.

(Texte adopté le 18 septembre 2003, sur le rapport de Mme Gabrielle Rochmann.)

N° 234

AGENT D'AFFAIRES. – Commission. – Affaire réalisée sans le concours d'un agent immobilier. – Agent immobilier ayant fait visiter l'immeuble à l'acquéreur. – Opération réputée conclue par son entremise.

Il résulte de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 que lorsqu'un agent immobilier, bénéficiaire d'un mandat, fait visiter à une personne l'immeuble mis en vente et qu'ensuite le vendeur traite directement avec cette personne, l'opération est réputée effectivement conclue par l'entremise de cet agent, lequel a alors droit au paiement de la commission convenue, sauf à tenir compte du prix de vente réel de l'immeuble et des circonstances ou fautes de l'agent immobilier.

8 juillet 1994. **Cassation.**

Sur le premier moyen du pourvoi principal, pris en ses deux branches :

Vu l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que lorsqu'un agent immobilier, bénéficiaire d'un mandat, fait visiter à une personne l'immeuble mis en vente et qu'ensuite le vendeur traite directement avec cette personne, l'opération est réputée effectivement conclue par l'entremise de cet agent, lequel a alors droit au paiement de la commission convenue, sauf à tenir compte du prix de vente réel de l'immeuble et des circonstances ou fautes de l'agent immobilier ;

Attendu que, par acte sous seing privé du 19 mai 1988, Mme Rey a donné à la société Cabinet Vacher mandat exclusif de vendre son officine, étant stipulé qu'à la conclusion effective de l'opération avec un acquéreur, présenté, indiqué ou adressé par ce cabinet, le mandant réserverait à ce dernier, pour ses peines et soins, une commission de 5 % hors TVA sur le prix obtenu, stock exclu ; que ce mandat, consenti pour 3 mois, était renouvelable par tacite reconduction, par périodes de 3 mois jusqu'au 19 mai 1989 ; que, par lettre du 1er août 1988, Mme Rey a usé de la faculté de dénoncer l'exclusivité de ce mandat ; que, le 19 septembre suivant, elle a vendu son officine aux époux Barbat pour le prix de 4 400 000 francs par l'intermédiaire de la SARL Pharm'agence, la commission de cette agence d'un montant hors taxes de 170 000 francs étant à la charge des acquéreurs ; que, se prévalant de ce que pendant la période de validité du mandat exclusif dont il avait été investi, il avait eu des entretiens avec M. Barbat, qu'il en avait avisé Mme Rey dès le 9 juin 1988 et qu'il avait fait part à celle-ci de l'offre faite par cet acquéreur potentiel le 17 août en lui rendant compte de son mandat, le Cabinet Vacher a assigné Mme Rey en paiement de la somme de 270 920 francs, représentant le montant de la commission à laquelle il était, selon lui, en droit de prétendre ;

Attendu que pour refuser au Cabinet Vacher le paiement de cette commission, l'arrêt attaqué, tout en relevant que la révocation intervenue n'avait fait disparaître ni les obligations nées du mandat pendant sa période de validité ni la faculté pour chaque partie d'en faire sanctionner l'inobservation et qu'ainsi Mme Rey avait l'obligation, si elle décidait de vendre son officine à M. Barbat, de traiter par l'intermédiaire du Cabinet Vacher, la clause convenue, formant à cet égard la loi des parties, a énoncé qu'au regard des dispositions de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et du fait que la vente du fonds de commerce avait été finalement traitée par l'intermédiaire de la société Pharm'agence, la société Vacher n'était pas fondée à percevoir la commission convenue ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le second moyen du même pourvoi, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 1147 du Code civil ;

Attendu que, pour limiter à 50 000 francs l'indemnité qu'elle alloue à la société Cabinet Vacher, la cour d'appel énonce encore que cette agence, qui avait reçu de M. Barbat une lettre aux termes de laquelle celui-ci se disait disposé à offrir 108 % du chiffre d'affaires, en avait rendu compte d'une manière erronée à sa mandante en retransmettant la proposition comme ne pouvant dépasser 100 % du chiffre d'affaires ;

Attendu qu'en se prononçant ainsi, alors que dans sa lettre M. Barbat avait effectivement offert comme prix de base 100 % du chiffre d'affaires en précisant que ce prix était à revoir « à la baisse » et que s'il avait ajouté une plus-value de 8 % pour tenir compte de certains éléments, il avait aussi précisé que ce prix était trop fort, la cour d'appel n'a pas caractérisé la faute et a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du second moyen du pourvoi principal et sur le moyen unique du pourvoi incident :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 mars 1992, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux autrement composée.

N° 92-14.346. *Cabinet Vacher contre Mme Rey.*

Président : M. de Bouillane de Lacoste. – *Rapporteur :* Mme Delaroche. – *Avocat général :* M. Lesec. – *Avocats :* la SCP Célice et Blancpain, M. Cossa.

DANS LE MEME SENS :

1re Civ., 17 novembre 1993, Bull. 1993, I, n° 323, p. 224 (rejet), et l'arrêt cité.

DOCUMENT n° 9

23

N° 269

AGENT IMMOBILIER

Mandat – Vente immeuble – Mandat irrévocable – Révocation – Portée

Le mandat, même stipulé irrévocable, de rechercher un acquéreur en vue de la vente d'un bien, ne prive pas le mandant du droit de renoncer à l'opération, de sorte que la révocation du mandat qui en découle prive d'effet la clause pénale prévue par celui-ci.

30 mai 2006 ***Rejet***

Sur le moyen unique :

Attendu que M. Garoby a donné à la société Immoplus mandat exclusif, pour une durée irrévocable de trois mois, renouvelable par tacite reconduction pour une durée d'une année, de vendre des immeubles lui appartenant ; que, reprochant à M. Garoby d'avoir révoqué ce mandat au cours de la période de trois mois suivant sa conclusion, la société Immoplus l'a assigné en paiement de l'indemnité prévue par la clause pénale que stipulait ledit mandat ;

Qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué (Pau, 13 juillet 2004) d'avoir rejeté cette demande, alors, selon le moyen, *qu'il résultait du contrat de mandat qu'il était consenti à titre irrévocable pour une durée de trois mois à compter du 23 août 2001, ce contrat étant renouvelable par tacite reconduction pour une durée d'une année et révocable dès lors à tout moment avec un préavis de trois mois ; qu'en retenant pour dénier tout droit au bénéfice de la clause pénale insérée au contrat à la société Immoplus que « même s'il est stipulé irrévocable, le mandat de rechercher un acquéreur en vue de la vente d'un bien ne prive pas le mandant du droit de renoncer à l'opération, qu'ayant exercé ce droit le 2 octobre 1991, (en réalité 2001), avant que l'agent immobilier n'ait trouvé un acquéreur le 17 octobre suivant, M. Garoby ne saurait être tenu au paiement de la commission de 50 000 francs qui aurait été exigible si la vente avait été passée » et par voie de conséquence que « la révocation du mandat met fin à sa force obligatoire et rend caduque la clause pénale stipulée par le mandataire au cas où le mandant refuse de passer l'acte de vente », la cour d'appel a violé par fausse application les dispositions des articles 7 de la loi du 2 janvier 1970, 78, alinéa 2, du décret du 20 juillet 1972 et 1134 du code civil ;*

Mais attendu que le mandat, même stipulé irrévocable, de rechercher un acquéreur en vue de la vente d'un bien, ne prive pas le mandant du droit de renoncer à l'opération ; que la révocation produit, alors, tous ses effets ; que c'est donc à bon droit qu'ayant constaté que M. Garoby avait renoncé à la vente faisant l'objet du mandat qu'il avait donné à la société Immoplus et informé celle-ci de sa décision avant qu'elle ne lui présente un acquéreur, la cour d'appel en a déduit que cette renonciation emportait révocation dudit mandat, et privait, dès lors, d'effet la clause pénale litigieuse ; que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs :

REJETTE le pourvoi.

N° 04-18.972. *Société Immoplus contre M. Garoby.*

Président : M. Ancel – *Rapporteur :* M. Charruault – *Avocat général :* M. Sarcelet – *Avocat :* Me de Nervo

Sur l'effet de la révocation d'un mandat de vente irrévocable, dans le même sens que :

1re Civ., 5 février 2002, *Bull.* 2002, I, n° 40, p. 32 (rejet).

CHAMBRES CIVILES
PREMIÈRE PARTIE. - PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE
Avril 1989

N° 150

AGENT D'AFFAIRES. - Obligations. - Obligation de conseil. - Vente. - Immeuble. - Désordres ne pouvant être ignorés d'un professionnel de l'immobilier.

Manque à son devoir de conseil l'agent immobilier qui omet d'informer l'acheteur de l'immeuble vendu par son entremise de l'existence des désordres apparents qui affectent celui-ci et qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier il ne peut ignorer.

18 avril 1989. **Cassation partielle.**

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1382 du Code civil ;

Attendu que, par acte du 7 mars 1980, M. François et Mme Vantaggi-Bourdon ont vendu un immeuble à usage d'habitation aux époux Leblanc ; qu'ayant constaté, après leur entrée dans les lieux, que la charpente et le plancher du grenier de cet immeuble avaient été attaqués par les capricornes, M. et Mme Leblanc ont assigné en paiement de dommages-intérêts M. François et Mme Vantaggi-Bourdon ainsi que la société Christophe et Denis, agent immobilier, par l'entremise de laquelle la vente avait été réalisée ;

Attendu que, pour débouter M. et Mme Leblanc de la demande qu'ils avaient formée contre la société Christophe et Denis, l'arrêt attaqué retient que l'expert judiciaire précise que les désordres affectant l'immeuble pouvaient être visibles pour des professionnels mais étaient difficilement décelables pour des personnes non averties, que la société a été chargée de trouver un acquéreur et a participé à la rédaction de la promesse de vente mais n'est pas un spécialiste du bois et n'a pas été chargée d'expertiser l'immeuble sur ce point, que la preuve n'est pas rapportée qu'elle ait connu les vices lors de la vente et les ait volontairement dissimulés, qu'aucune faute n'est donc caractérisée à son encontre ;

Attendu, cependant, qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier, la société Christophe et Denis ne pouvait ignorer les désordres apparents qui, en l'espèce, affectaient l'immeuble vendu par son entremise ; que, dès lors, en omettant d'informer de l'existence de ceux-ci M. et Mme Leblanc, elle a manqué à son devoir de conseil ;

D'où il suit qu'en statuant comme ils ont fait, les juges du second degré ont violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement dans ses dispositions concernant la société Christophe et Denis, l'arrêt rendu le 17 novembre 1986, entre les parties, par la cour d'appel de Reims ; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris.

N° 87-12.053. *Epoux Leblanc contre M. François et autres.*

Président : M. Jouhaud, conseiller doyen faisant fonction. - *Rapporteur :* M. Charruault. - *Avocat général :* M. Dontenwille. - *Avocats :* la SCP Le Prado, la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Liard.

DOCUMENT n° 11

recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux personnes visées à l'article 1er de cette loi, ou ne peut être exigé ou accepté par elles avant qu'une des opérations visées audit article ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties. Dès lors, le refus du mandant de réaliser la vente avec une personne qui lui est présentée par son mandataire ne peut être assimilé à l'acte écrit contenant l'engagement des parties. Il s'ensuit que, même en cas d'exercice du droit de préemption, l'agent immobilier n'a pas le droit à la commission prévue par le mandat, mais seulement à des dommages-intérêts s'il prouve une faute de son mandant qui l'aurait privé de la réalisation de la vente.

28 octobre 2003 ***Cassation***

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches :

Vu l'article 6, alinéa 3, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

Attendu qu'aux termes de ce texte, aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux personnes visées à l'article 1er de cette loi, ou ne peut être exigé ou accepté par elles avant qu'une des opérations visées audit article ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties ;

Attendu que Mme Mailland-Berthet, née Vachoux, propriétaire d'un fonds de commerce « bar-tabac », a consenti à la société Valmer un mandat non exclusif de vente de sa licence IV ; qu'après que l'agent immobilier ait présenté plusieurs acquéreurs à sa cliente, la commune, exerçant son droit de préemption, a acheté l'ensemble des biens ;

Attendu que pour condamner Mme Mailland-Berthet à payer à l'agent immobilier les honoraires prévus par le mandat, le jugement attaqué, rendu sur renvoi après cassation (1re civile, 3 janvier 1996, pourvoi n° 93-16.521) retient que celle-ci n'a jamais accepté de se sentir engagée par les termes du contrat de mandat en sursoyant à la vente à chaque fois que le cabinet lui présentait un candidat ;

Attendu, cependant, que le refus du mandant de réaliser la vente avec une personne qui lui est présentée par son mandataire ne peut être assimilé à l'acte écrit contenant l'engagement des parties ; que l'agent immobilier n'a donc pas droit à la commission prévue par le mandat, mais seulement à des dommages-intérêts s'il prouve une faute de son mandant qui l'aurait privé de la réalisation de la vente ;

D'où il suit qu'en statuant comme il l'a fait, le tribunal a violé le texte susvisé ;

Par ces motifs :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 17 septembre 1999, entre les parties, par le tribunal de commerce de Grenoble ; remet,

N° 209

AGENT IMMOBILIER

Commission – Opération effectivement conclue – Constatation dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties – Défaut – Portée

Aux termes de l'article 6, alinéa 3, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de

Droit immobilier

DOCUMENT n° 12

Agent immobilier

Cour de cassation, 3e civ., 11 mars 2009, n° 07-20.509 (n° 319 FS-P+B) - *Demandeur:* Butin (Epx) - *Défendeurs:* Triel immobilier TBBH (Sté) - *Décision attaquée:* Cour d'appel de Versailles, 3e ch., 29 juin 2007 (Cassation partielle)

Agent immobilier: renonciation à la vente et commission

Aucune somme d'argent n'est due, à quelque titre que ce soit, à l'agent immobilier avant que l'opération pour laquelle il a reçu un mandat écrit ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte contenant l'engagement des parties.

Par l'intermédiaire d'un agent immobilier, des vendeurs ont conclu avec un couple acquéreurs, une promesse de vente sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt, devant être régularisée par acte authentique le 17 janvier 2004. Le 5 janvier 2004, les époux acquéreurs ont renoncé à cette acquisition du fait de leur séparation. L'agent immobilier a assigné les vendeurs en paiement de sa commission.

Pour accueillir la demande, une cour d'appel avait retenu que les acquéreurs ne prétendant pas avoir fait la moindre démarche pour obtenir un prêt, la condition devait être réputée accomplie par application de l'article 1178 du code civil de sorte que la vente avait donc bien été effectivement réalisée d'un point de vue juridique.

En statuant ainsi, alors que la vente n'avait pas été effectivement réalisée, de sorte que l'agent immobilier n'avait pas droit à la commission contractuellement prévue, la cour d'appel a violé l'article 6, alinéa 3, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, ensemble l'article 74 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 [1].

Mots-clés: AGENT D'AFFAIRES * Agent immobilier * Mandat * Rémunération * Vente * Réalisation effective

NDLR (1) Se ralliant à une jurisprudence constante des magistrats de la première chambre civile, par le présent arrêt, leurs homologues de la troisième chambre refusent de faire prévaloir les dispositions de l'article 1178 du code civil (qui répute accomplie la condition lorsque son débiteur en a empêché l'accomplissement) sur celles de l'article 6 de la loi « Hoguet », aux termes desquelles aucune somme d'argent n'est due, à quelque titre que ce soit, à l'agent immobilier avant que l'opération ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.

Au cas particulier, après avoir signé une promesse de vente sous condition suspensive d'obtention de prêt, les candidats acquéreurs avaient renoncé à leur projet pour convenance personnelle, ayant décidé de se séparer.

L'agent immobilier a alors assigné le vendeur en paiement de sa commission, vendeur qui, nous apprend le moyen au pourvoi (p. 4), a, en contrepartie de ce désistement, reçu le versement d'une somme au titre de la clause pénale stipulée.

Il obtient gain de cause en appel (Versailles, 29 juin 2007), au motif que, dans la mesure où les acquéreurs n'ont pas prétendu avoir entrepris la moindre diligence en vue de contracter un emprunt, la condition doit être réputée accomplie. Par voie de conséquence, la vente est *juridiquement* réalisée (dans le même sens, également rendu au visa de l'art. 1178 c. civ., V. Civ. 3e, 21 juin 2005, n° 03-13.067; V. aussi, jugeant qu'un *acquéreur* est tenu responsable de la défaillance d'une condition suspensive d'obtention d'un prêt s'il n'a pas épuisé toutes les possibilités de financement s'offrant à lui, et doit assumer son obligation de paiement à l'égard de l'agent immobilier, Civ. 3e, 13 janv. 1999, Administrer oct. 1999. 55, obs. Gaboriau; comp., dans un contentieux où les parties ne s'étaient pas placées sur le terrain de l'art. 1178, refusant l'indemnisation du professionnel: Civ. 3e, 19 mai 1999, Bull. civ. III, n° 120; D. 2000. Jur. 692, note Ardeef, RDI 1999. 440, obs. Tomasin).

Cette décision est censurée par la Cour aux visas de l'article 6 de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 et 74 du décret du 20 juillet 1972, textes d'ordre public, le dernier précisant que lorsque l'engagement des parties contient une condition suspensive, l'opération ne peut être regardée comme effectivement conclue tant que cette condition n'est pas réalisée (dans le même sens, V. déjà Civ. 1re, 15 févr. 2000, Administrer juill. 2000. 53, obs. Gaboriau; 8 janv. 2002, AJDI 2002. 631, obs. Thioye; 3 juin 2003, AJDI 2003. 789, obs. Thioye; 15 nov. 2005, AJDI 2006. 303, note Thioye; Paris, 9 mars 1999, AJDI 1999. 543; V. aussi, à propos d'une clause de dédit, Civ. 1re, 15 mai 2001, Bull. civ. I, n° 131; D. 2001. IR. 1847).

On prendra soin de remarquer qu'en affirmant que l'agent immobilier n'a pas droit à la *commission contractuellement prévue*, cette décision ne ferme pas nécessairement la porte à toute indemnisation du professionnel (pour l'allocation de dommages-intérêts sur le fondement de l'article 1147 du code civil, dans une espèce où l'acquéreur a, dès la signature de la promesse de vente, déclaré à tort que ses ressources lui permettaient de solliciter le prêt nécessaire, V. Civ. 1re, 13 déc. 2005, AJDI 2006. 303, note Thioye; jugeant qu'en cas de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention de prêt, des dommages-intérêts sont dus *par le mandant*, V. aussi Paris, 1re févr. 2000, AJDI 2000. 351; V. encore, décidant que la non-régularisation de l'acte authentique de vente pour un motif étranger à la condition suspensive est consécutive d'une faute qui engage la responsabilité de son auteur et l'oblige à réparer le dommage causé à l'agent immobilier privé de sa rémunération, Versailles, 2 mars 2004, BICC 2005, n° 1364; refusant de prendre en compte un dédommagement de l'agent immobilier en raison de ses diligences, V. toutefois Civ. 1re, 29 nov. 2005, AJDI 2006. 303, note Thioye).

Y. Rouquet

▶ Décision *in extenso* sur DALLOZ

Construction-Urbanisme

Cour de cassation, 3e civ., 11 mars 2009, n° 07-20.580 (n° 326 FS-P+B) - *Demandeur:* Biscarrat (Mme) - *Défendeur:* Coren (Cne) - *Décision attaquée:* Cour d'appel de Riom, 1re ch. civ., 13 sept. 2007 (Cassation)

Lotissement: promesse de vente et arrêté de lotir

Une commune a demandé la réalisation forcée d'une promesse de vente qui lui aurait été consentie par Mme B., le 3 avril 2004, portant sur une parcelle de terrain en indivision destinée à la création d'un lotissement communal. Mme B. lui a opposé la nullité de cet accord pour violation des articles L. 316-2 et L. 316-3 du code de l'urbanisme, faisant valoir qu'aucune promesse de vente ne peut être consentie avant l'arrêté de lotir, lequel n'a été pris que le 12 mai 2005.

DOCUMENT n° 13

27

IV. — MANDAT

5. *Le prix de la non-exclusivité : l'affaire initiée par un mandataire mais « bouclée » par un autre, le prive de sa commission*
(Civ. 1re, 15 févr. 2000)

Si l'exclusivité constitue une modalité contractuelle très prisée dans toutes sortes de conventions, il y en a certaines où il n'est pas toujours prudent pour celui qui a quelque chose à vendre ou à entreprendre, de l'accepter : parce que le plus sûr moyen d'obtenir les meilleures conditions (le plus haut prix) est de faire jouer la concurrence et de stimuler les ardeurs du cocontractant : tel est le cas dans le mandat et tout spécialement en matière immobilière, où il n'est pas rare que le propriétaire du bien donne mandat à plusieurs agences à la fois, étant rappelé que l'exclusivité n'est pas de droit dans le mandat et qu'il faut la stipuler expressément (V. Malaurie, Aynès et Gautier, *op. cit.* n° 569).

Ce qui a corrélativement pour effet négatif, au détriment du mandataire, de rendre sa position plus fragile, singulièrement quant au paiement de sa commission, comme en témoigne un arrêt rendu par la première chambre civile de la Cour de cassation, le 15 février 2000 (D. 2000.IR.71) : un couple confie à un agent immobilier un mandat non exclusif de vendre le bien lui appartenant, moyennant un certain prix (3 100 000 F) ; un mois plus tard, le mandataire présente un acheteur, qui fait une contre-offre nettement inférieure (2 500 000 F) ; les vendeurs déclarent qu'ils préfèrent attendre de trouver un acquéreur à meilleur prix, mais ne semblent pas fermer définitivement la porte ; après un renouvellement et une légère baisse du prix réclamé, le mandat vient à expiration six mois plus tard, sans que la vente ait été nouée ; et c'est finalement dans les deux mois qui suivent l'expiration du mandat que par l'intermédiaire d'un deuxième agent, le couple vend *au même acheteur*, à un prix non seulement inférieur d'un million de francs à ses prétentions initiales (2 070 000 F), mais également de près de 500 000 F, par rapport à la première offre formulée par celui-ci ! Bref, il leur a fallu en rabattre du tiers du prix.

Le premier agent assigne ses anciens mandants en paiement de sa commission et se prévaut d'une clause du contrat, qui stipulait que celle-ci serait due, dès

lors que l'acquéreur avait bien été présenté par le mandataire, alors même qu'au jour de la vente, le mandat aurait expiré.

Mais les juges du fond le déboutent : ce n'est pas lui qui a conclu l'affaire.

Pourvoi rejeté : « lorsque le mandant a donné à plusieurs le mandat *non exclusif* de vendre un même bien, il n'est tenu de payer une rémunération ou commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue... et cela *même si l'acquéreur lui avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier* ». Voilà pour le principe. Et maintenant, l'exception : « sauf à ce dernier à prétendre à l'attribution de dommages-intérêts en prouvant une *faute du vendeur* qui, par un abus de sa part et compte tenu des diligences accomplies, l'aurait *privé de la réalisation de la vente* ».

Reprenons le principe et l'exception.

La faiblesse du mandat non exclusif, en premier lieu : celui-ci souffre d'une certaine infériorité par rapport au mandat exclusif ou au mandat simple, mais sans que le propriétaire ait confié le bien à un autre mandataire ; on sait de ce point de vue que dans ce dernier cas, les juges ont posé une *présomption* aux termes de laquelle l'opération est réputée conclue par l'entremise de l'intermédiaire qui avait présenté l'acquéreur au vendeur, alors même qu'entre-temps, le mandat aurait expiré ou aurait été révoqué (Malaurie, Aynès et Gautier, *op. cit.* n° 569 ; A. Bénabent, Les contrats spéciaux, 4e éd. Montchrestien, 1999, n° 665 ; et par ex. Com. 21 avr. 1975, Bull. civ. IV, n° 108 ; Civ. 1re, 8 juill. 1994, *ibid.* I, n° 234).

C'est en effet lui qui a trouvé l'acheteur et il a de ce fait accompli ses diligences, au sens tant du droit commun de l'article 1999 du code civil, que du droit spécial de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970.

Cependant, la situation devient différente lorsque le mandant a conféré un pouvoir de négociation à plusieurs personnes, mises en concurrence. C'est son droit strict, car comme il a déjà été indiqué, l'exclusivité n'est pas de l'essence du mandat. Et il n'est pas mauvais de stimuler les diligences de chaque intermédiaire, se sachant en compétition avec d'autres confrères.

Or, ici, la présomption d'entremise efficace ne saurait jouer : en effet, lorsqu'un bien de valeur est proposé à la vente, sur un marché toujours à l'affût, il y a de fortes chances pour que des mandataires différents le proposent aux acquéreurs potentiels, dont certains pourront s'avérer avoir été pressentis à plusieurs reprises et *pas par les mêmes agents*.

De sorte que les juges ont voulu laisser au mandant sa liberté de conclure, dans les termes de l'arrêt commenté (qui n'est pas le premier : V. Civ. 1re, 16 oct. 1984, Bull. civ. I, n° 259, à la motivation reprise au mot près par la décision du 15 févr. 2000 ; 22 juill. 1986, *ibid.* n° 213, même chose).

De ce fait, ils ménagent « la plus grande concurrence possible, pour le meilleur profit du client : ils veillent à ce qu'un agent ne se réserve pas indûment un bénéfice dans une opération à la faveur d'une simple intervention ponctuelle » (J. Huet, *op. cit.* n° 31253).

En d'autres termes, la clause telle que celle qui était stipulée en l'espèce, est tout bonnement *réputée non écrite*. L'ordre public impératif n'est donc pas loin.

Maintenant, il faut examiner en deuxième lieu l'exception rappelée par la Cour de cassation, tenant à la faute éventuelle du mandant, ayant privé son

mandataire de la chance de « boucler » la négociation et de recevoir le paiement de ses diligences.

Le système est satisfaisant, mais tout va se concentrer sur la question de la *preuve* : comment établir que le vendeur a voulu frauder les droits de son mandataire ? Le juge s'aidera des présomptions de l'homme (art. 1353 c. civ.), c'est-à-dire rassemblera un faisceau d'indices. Par exemple, ceux-ci : l'acquéreur avait-il effectivement été sollicité *de façon spontanée* par le second mandataire, ou est-ce au contraire le propriétaire qui les avait mis en contact ? En l'espèce, l'arrêt ne nous le révèle pas. (Il est vrai qu'en ce cas, on peut se demander pourquoi le vendeur n'aurait pas conclu la vente tout seul, sans intermédiaire, faisant ainsi l'économie d'une rémunération).

Ou encore : la commission perçue par le second agent était-elle *égale ou inférieure* à celle due au premier mandataire ? Dans ce dernier cas, la coupable tentation du vendeur, débiteur de la rémunération, peut être évoquée. En l'espèce, là non plus aucune précision.

Enfin, le prix définitif de vente du bien : s'il est notablement inférieur, dans la vente consentie avec le concours du second mandataire, par rapport à ce qu'il était avec le premier, il ne serait pas déraisonnable de considérer que les diligences de ce dernier se trouvent bien mal récompensées, puisque c'est l'autre qui en recueillera les fruits. Sauf à le supposer bien plus fort négociateur.

Ici, on a en revanche des chiffres : le vendeur a baissé son prix du tiers et a conclu avec le concours du second mandataire, pour un montant très largement inférieur à ce que la négociation avait fait apparaître avec le premier (dans tous les autres arrêts rendus auparavant, c'est également une constante : le vendeur a *toujours baissé ses prétentions*, de façon substantielle). Celui-ci était-il moins convaincant, moins dynamique ? C'est ce que semble suggérer l'arrêt commenté, qui souligne qu'il ne justifie « *d'aucune diligence ou intervention de sa part pour parvenir à un rapprochement des parties* ».

On pourrait cependant retourner l'argument : *qu'est-ce donc au juste qu'avait fait le second mandataire* ? Le vendeur ne devrait avoir aucun mal à l'établir, s'il est de bonne foi. Preuve, encore et toujours.

Pierre-Yves GAUTIER

N° 168

AGENT D'AFFAIRES. – Agent immobilier. – Commission. – Charge. – Indication dans l'engagement des parties. – Nécessité.

Il résulte des articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 73 du décret du 20 juillet 1972 que le montant de la rémunération ou de la commission de l'agent immobilier, ainsi que l'indication de la ou les parties qui en ont la charge doivent être portés impérativement dans l'engagement des parties.

Viole ces textes la cour d'appel qui énonce que, lorsque le mandat donné à un agent immobilier stipule que la commission sera à la charge du seul mandant, il n'est pas nécessaire pour la validité de cette clause qu'elle soit reprise dans l'engagement des parties dès lors que la commission est réclamée au seul mandant.

27 mai 1997. **Cassation.**

Sur le moyen unique :

Vu les articles 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 73 du décret n° 72-658 du 20 juillet 1972 ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que le montant de la rémunération ou de la commission de l'agent immobilier, ainsi que l'indication de la ou les parties qui en ont la charge doivent être portés impérativement dans l'engagement des parties ;

Attendu que, par acte sous seing privé du 10 février 1990, les époux Lanoy ont consenti à la société La Bannière un mandat de vendre un immeuble leur appartenant au prix de 950 000 francs, sauf accord ultérieur écrit entre les parties, la rémunération de l'agence, en cas de réalisation, étant fixée à 50 000 francs à la charge des vendeurs ; qu'en exécution de ce mandat la société La Bannière a soumis à ces derniers une offre d'achat émanant des époux Girard au prix de 780 000 francs ; qu'après divers échanges entre parties sur le montant du prix elle s'est prévalue de l'accord intervenu le 10 décembre 1990 et a réclamé aux vendeurs la somme de 50 000 francs ; que, pour s'opposer à cette demande, les époux Lanoy ont fait valoir que si l'offre d'achat constituait l'acte unique constatant l'engagement des parties, cet acte devait comporter la mention expresse du montant et de la charge de la rémunération de l'agent immobilier, conditions qui n'étaient pas remplies ; qu'ayant considéré que l'opération était effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties l'arrêt attaqué a condamné les époux Lanoy à payer à la société La Bannière sa commission de 50 000 francs ;

Attendu que, pour écarter les prétentions des vendeurs, l'arrêt énonce que les dispositions de l'article 73 du décret susvisé doivent être combinées avec celles de l'article 1165 du Code civil, qu'il en résulte que les mentions relatives à la commission ne doivent figurer à la fois dans le mandat et dans l'engagement des parties que lorsque tout ou partie de cette commission est à la charge d'une personne autre que le mandant et que lorsque le mandat donné à un agent immobilier stipule que la commission sera à la charge du seul mandant, il n'est pas nécessaire, pour la validité de cette clause, qu'elle soit reprise dans l'engagement des parties dès lors que la commission est réclamée au seul mandant ;

Attendu qu'en se déterminant par ces motifs la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 février 1995, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Amiens.

N° 95-13.608. *Epoux Lanoy contre société La Bannière.*

Président : M. Lemontey. – *Rapporteur :* Mme Delaroche. – *Avocat général :* M. Roehrich. – *Avocats :* la SCP Lesourd, M. Brouchot.

DOCUMENT n° 15

28 mars 2000. **Cassation sans renvoi.**

31

Sur le moyen unique :

Vu l'article 6, alinéa 3, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

Attendu qu'il résulte de ce texte d'ordre public qu'aucune commission ni somme d'argent quelconque ne peut être exigée ou même acceptée par l'agent immobilier ayant concouru à une opération qui n'a pas été effectivement conclue ;

Attendu que la société Foncia Marmignon, agent immobilier chargé par les époux Grégoire de vendre un immeuble leur appartenant, a, le 14 décembre 1988, établi un acte aux termes duquel M. Claude Vallin-Janvier s'engageait à acquérir cet immeuble ; qu'une clause de cet acte stipulait que « si par suite d'un accord amiable les parties décidaient de résilier purement et simplement le présent contrat, elles s'engagent solidairement à verser au cabinet François Marmignon, à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale, la somme des honoraires indiqués ci-dessus » ; qu'en donnant effet à cette clause bien qu'elle ait constaté que l'opération n'avait pas été effectivement conclue, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il y a lieu à cassation sans renvoi, la Cour de Cassation pouvant mettre fin au litige en appliquant la règle de droit appropriée, conformément à l'article 627, alinéa 2, du nouveau Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 février 1997, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Dit que la société Foncia Marmignon doit rembourser à M. Vallin-Janvier la somme de 43 000 francs, avec intérêts de droit à compter de la signification du présent arrêt.

N° 97-12.737. *M. Vallin-Janvier contre société Foncia Marmignon.*

Présidents : M. Lemontey. – *Rapporteur :* M. Sargos. – *Avocat général :* M. Roehrich. – *Avocats :* la SCP Masse-Dessen, Georges et Thouvenin, la SCP Gatineau.

N° 100

AGENT D'AFFAIRES. – Agent immobilier. – Commission. – Affaire non réalisée. – Droit à rémunération (non).

Il résulte des dispositions d'ordre public de l'article 6, alinéa 3, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qu'aucune commission ni somme d'argent quelconque ne peut être exigée ou même acceptée par l'agent immobilier ayant concouru à une opération qui n'a pas été effectivement conclue.

Par suite, encourt la cassation l'arrêt qui, après avoir constaté que l'opération à laquelle l'agent immobilier avait concouru n'avait pas été effectivement conclue, fait produire effet à une clause du contrat portant promesse d'achat aux termes de laquelle les parties s'engageaient solidairement, en cas de résiliation amiable, à verser à l'agent les honoraires prévus en cas de réalisation de l'opération à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale.

9 mars 1999. Cassation.

32

DOCUMENT n° 16

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, ensemble l'article 73 du décret du 20 juillet 1972 ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que la substitution du préempteur à l'acquéreur ne porte pas atteinte au droit à commission de l'agent immobilier, tel qu'il est conventionnellement prévu ;

Attendu qu'en vertu d'un mandat de vente exclusif confié le 19 février 1990 à la société Simon-Tanay-de Kaenel (KST) par M. Almeras, une promesse de vente a été signée le 2 avril 1990 avec l'EURL Trévignon au prix de 5,7 millions de francs ; que cette promesse était soumise au droit de préemption de la Ville de Paris, laquelle a notifié son intention de préempter le 8 juin 1990, réitérée après négociation le 26 juillet 1990 ; que l'acte définitif de vente a été passé le 13 mars 1991 ; que, se prévalant de la clause du mandat, mettant à la charge du mandant une commission fixée à 4 % TVA incluse du prix obtenu, la société KST a assigné à cette fin M. Almeras ;

Attendu que, pour débouter cette société de sa demande, l'arrêt attaqué énonce que le droit à rémunération n'existe au profit de l'intermédiaire que si l'opération a été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties avant l'expiration ou la révocation du mandat ; qu'il retient que la promesse consentie le 2 avril 1990 est devenue caduque en raison de l'exercice par la Ville de Paris de son droit de préemption ; qu'il ajoute qu'à la date à laquelle l'accord des parties sur la chose et sur le prix a été constaté par un écrit unique, soit le 13 mars 1991, le mandat exclusif consenti à la société KST était expiré ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième branches du moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 septembre 1996, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Rouen.

N° 96-21.259. *Société Simon-Tanay de Kaenel contre M. Almeras.*

Président : M. Lemontey. – *Rapporteur :* Mme Delaroche. – *Avocat général :* M. Roehrich. – *Avocats :* M. Guinard, la SCP Boré et Xavier.

N° 79

AGENT D'AFFAIRES. – Agent immobilier. – Commission. – Vente d'immeuble. – Exercice du droit de préemption. – Substitution du préempteur à l'acquéreur. – Droit à commission. – Maintien.

Il résulte des articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 73 du décret du 20 juillet 1972 que la substitution du préempteur à l'acquéreur ne porte pas atteinte au droit à commission de l'agent immobilier, tel qu'il est conventionnellement prévu.

A RAPPROCHER :

1re Civ., 26 mars 1996, Bull. 1996, I, n° 153, p. 107 (rejet), et l'arrêt cité.

DOCUMENT n° 17

33

mandat de vendre un immeuble confié à un agent immobilier, l'indication des conditions de détermination de la commission et de la partie qui en a la charge.

19 juillet 1988. **Rejet.**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon les énonciations de l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 12 décembre 1986) que, le 23 janvier 1981 Mme Jean a donné à M. Andorre, agent immobilier, le mandat exclusif de vendre un immeuble ; que la partie pré-imprimée de cet acte comportait la mention suivante « Conformément au barème national en vigueur, votre rémunération sera de... », suivie de l'indication manuscrite « taux légal » ; que Mme Jean ayant vendu son appartement directement en mai 1981, l'agent immobilier, invoquant la clause pénale contenue dans le mandat dont le montant renvoyait à la commission, l'a assignée en paiement d'une somme de 20 000 francs ; que la cour d'appel a débouté M. Andorre aux motifs que les mentions relatives à la rémunération ne permettaient pas à Mme Jean de calculer les honoraires de l'agent immobilier ;

Attendu que M. Andorre reproche à l'arrêt attaqué d'avoir ainsi statué alors que si les conditions de la rémunération doivent être précisées dans le mandat conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, il importerait peu que la commission n'ait pas été fixée précisément, dès lors qu'elle serait déterminable, de sorte qu'aurait été violé l'article 1134 du Code civil ;

Mais attendu que, comme l'a justement retenu la cour d'appel, la simple référence à un prétendu taux légal ne satisfait pas aux exigences des articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 73 du décret du 20 juillet 1972, qui imposent l'indication dans le mandat des conditions de détermination de la commission et de la partie qui en a la charge ; qu'ainsi le moyen ne peut être accueilli ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

N° 87-11.703. *M. Andorre contre Mme Jean.*

Président : M. Ponsard. - *Rapporteur :* Mme Crédeville. - *Avocat général :* M. Charbonnier. - *Avocats :* la SCP Lesourd et Baudin, la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Liard.

A RAPPROCHER :

Com., 29 juin 1981, Bull. 1981, IV, n° 295, p. 233 (cassation) ;
1re Civ., 26 novembre 1985, Bull. 1985, I, n° 317 (1), p. 280 (cassation).

N° 242

AGENT D'AFFAIRES. - Commission. - Montant. - Montant contractuellement fixé. - Détermination. - Référence à un taux légal (non).

La simple référence à un taux légal ne satisfait pas aux exigences des articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 73 du décret du 20 juillet 1972, qui imposent, dans le

Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Références

DOCUMENT n° 18

Cour de cassation
chambre civile 1
Audience publique du mardi 7 mars 2006
N° de pourvoi: 04-10101
Publié au bulletin

Cassation

M. Ancel , président
M. Gallet, conseiller rapporteur
Mme Petit, avocat général
Me Brouchot, Me Odent, SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIERE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, pris en sa seconde branche :

Vu les articles 1147 et 1382 du Code civil ;

Attendu que M. X..., qui exploitait un domaine agricole, en vertu d'un bail rural, ayant décidé d'arrêter son exploitation et de la céder, M. Y..., agent immobilier, a, le 28 mai 1985, rédigé un acte de cession de l'exploitation prévoyant le paiement au preneur sortant par le preneur entrant d'une somme correspondant à l'estimation faite par expert de la valeur vénale des fumures et arrière-fumures en terre ; que, le même jour, M. Z..., notaire, a reçu l'acte authentique constatant la résiliation amiable du bail conclu entre M. X... et le propriétaire et l'acte authentique relatif au bail à ferme conclu entre celui-ci et le nouveau preneur ; que ce dernier ayant obtenu, au terme d'une action en répétition de l'indu exercée à l'encontre de M. X..., sur le fondement des articles L. 411-71 et L. 411-74 du Code rural, la restitution de la somme qu'il avait versée au titre des améliorations culturales, M. X... a assigné l'agent immobilier, M. Y..., et la SCP notariale Z..., Ruault, Levecq et Bouly de Lesdain en responsabilité professionnelle sur le fondement d'un manquement à leur obligation de conseil ;

Attendu que, pour débouter M. X... de ses demandes, l'arrêt retient qu'il résulte des pièces versées aux débats que la pratique d'indemnisation des fumures et arrière-fumures par l'exploitant entrant à l'exploitant cédant correspondait à une pratique coutumière dans le Nord, validée par la pratique jurisprudentielle des tribunaux du Nord, notamment la cour d'appel de Douai, jusqu'à l'arrêt rendu le 27 mars 1985 par la Cour de cassation, interdisant cette pratique au visa de l'article L. 411-71 du Code rural, arrêt qui n'avait été publié qu'en juin 1985, soit postérieurement à la réalisation de l'opération, et qu'ainsi, l'obligation contractuelle tant du notaire que de l'agent immobilier étant une obligation de moyens, il ne pouvait leur être reproché d'avoir agi en fonction et conformément aux données d'usage et de jurisprudence de l'époque ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher si, eu égard aux textes applicables, l'état du droit positif existant à l'époque de l'intervention du notaire et de l'agent immobilier, fixé par l'arrêt du 27 mars 1985, ne procédait pas d'une évolution antérieure apparue dès un arrêt de la Cour de cassation du 7 décembre 1983, arrêts selon lesquels les fumures et arrière-fumures constituaient des améliorations culturales susceptibles d'une indemnisation par le seul bailleur, de sorte qu'il leur incombait, soit de déconseiller l'opération litigieuse, soit, à tout le moins, d'avertir le preneur sortant des incertitudes de la jurisprudence quant à la validité d'un paiement mis à la charge du preneur entrant, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la première branche :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 février 2003, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ;

remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Douai, autrement composée ;

35

Condamne M. Y... et la société civile professionnelle Z..., Ruault, Levecq et Bouly de Lesdain aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de M. Y... ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de Cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept mars deux mille six.

Analyse

Publication : Bull. 2006, I, n° 136, p. 126

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai , du 27 février 2003

Titrages et résumés : OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Manquement - Caractérisation - Applications diverses

Manque de base légale l'arrêt qui, pour exonérer de leur responsabilité un notaire et un agent immobilier, rédacteurs d'actes relatifs à la cession d'un bail rural et prévoyant le versement par le preneur entrant au preneur sortant d'une somme correspondant à la valeur vénale des fumures et arrière-fumures, retient que cette pratique coutumière du Nord de la France avait été validée par la jurisprudence locale, sans rechercher si, à la date de l'intervention des professionnels, un récent arrêt de la Cour de cassation ne confirmait pas une évolution de sa jurisprudence amorcée par un arrêt antérieur, selon lequel ces fumures et arrière-fumures constituaient des améliorations culturales susceptibles d'une indemnisation par le bailleur, de sorte qu'il incombait à ces professionnels soit de déconseiller l'opération litigieuse, soit d'avertir le preneur sortant des incertitudes de la jurisprudence quant à la validité d'un paiement mis à la charge du preneur entrant

OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Etendue - Détermination
AGENT IMMOBILIER - Responsabilité - Obligation de conseil - Manquement - Caractérisation - Applications diverses

Textes appliqués :
Code civil 1147, 1382

36

Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Références

DOCUMENT n° 19

Cour de cassation
chambre civile 1
Audience publique du mardi 25 novembre 1997
N° de pourvoi: 96-12325
Publié au bulletin

Cassation.

Président : M. Lemontey ., président
Rapporteur : Mme Delaroche., conseiller rapporteur
Avocat général : Mme Le Foyer de Costil., avocat général
Avocats : la SCP Ghestin, la SCP Célice, Blancpain et Soltner., avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 1382 du Code civil ;

Attendu que l'intermédiaire professionnel, qui prête son concours à la rédaction d'un acte, après avoir été mandaté par l'une des parties, est tenu de s'assurer que se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la convention même à l'égard de l'autre partie ;

Attendu que le Cabinet Mayeux et Hue a reçu des époux X... mandat de rechercher un fonds de commerce aux fins d'acquisition ; que suivant acte sous seing privé du 29 juin 1990 la société Atmosphère a cédé un fonds de commerce à la société Dis-Tribue dont M. X... était le gérant ; que le chèque de 283 000 francs, tiré sur le compte de ce dernier, en règlement du premier paiement le jour de la signature de l'acte, a été impayé ; que par arrêt du 21 mars 1991 la vente a été résolue ; qu'invoquant le préjudice en résultant pour elles la société Atmosphère et sa gérante, Mme Y..., ont recherché la responsabilité contractuelle du cabinet Mayeux et Hue, rédacteur de l'acte, lui reprochant de ne s'être pas assuré de la solvabilité de l'acquéreur ; que cet intermédiaire a opposé n'avoir reçu mandat que du cessionnaire ;

Attendu que, pour débouter Mme Y... et la société Atmosphère, l'arrêt attaqué retient que celles-ci, qui ne rapportent pas la preuve du mandat qu'elles prétendaient avoir donné, ne peuvent se prévaloir d'une obligation contractuelle de l'agent immobilier à leur égard quant à la vérification de la solvabilité de l'acquéreur et a fortiori d'une violation de cette obligation ; qu'il ajoute que l'intermédiaire professionnel, qui reçoit des deux parties contractantes mission de rédiger l'acte et de procéder aux formalités a pour seule obligation d'éclairer les parties sur la portée de l'acte et de s'assurer que sont observées les formalités requises pour donner à celui-ci toute son efficacité ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deux autres branches du moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 23 novembre 1995, entre les parties, par la cour d'appel de Rouen ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Caen.

Analyse

Publication : Bulletin 1997 I N° 321 p. 218

Décision attaquée : Cour d'appel de Rouen , du 23 novembre 1995

Titrages et résumés : AGENT D'AFFAIRES - Agent immobilier - Responsabilité - Vente d'immeuble -

37

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Références

DOCUMENT n° 20

Cour de cassation
chambre civile 1
Audience publique du mardi 16 janvier 2007
N° de pourvoi: 04-12908
Publié au bulletin

Rejet

M. Ancel , président
M. Creton, conseiller rapporteur
Me Odent, SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Attendu que par acte du 25 février 2000, M. et Mme X... ont vendu à M.Y... et à Mme Z... une maison d'habitation par l'entremise de l'agence immobilière Babut ; qu'à l'occasion de la réalisation de travaux dans les combles, les acquéreurs ont découvert que la charpente était affectée de graves désordres compromettant sa solidité et qui, selon les conclusions d'une expertise judiciaire, avaient été causés par des modification des fermes et fermettes afin de rendre les combles aménageables ; que les acquéreurs ont alors assigné leurs vendeurs, sur le fondement de la garantie des vices cachés, ainsi que l'agence immobilière Babut, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, en réparation de leurs préjudices ;

Sur le premier moyen :

Attendu que le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué (Paris,28 novembre 2003) d'avoir débouté les acquéreurs de leur demande formée contre l'agence Babut, alors, selon le moyen, que celui qui accepte d'informer doit s'entourer lui-même des renseignements nécessaires à la validité de sa prestation ; qu'en l'espèce, les époux Y... avaient acquis la maison sur la foi d'informations fausses, positivement délivrées par l'agent immobilier, selon lesquelles la maison était en très bon état et aucun travail n'était à prévoir ; qu'en délivrant, sans autre vérification que superficielle, une certification fausse ayant déterminé le consentement des acquéreurs, l'agent immobilier avait commis une faute engageant sa responsabilité ; qu'en décidant le contraire au seul motif de l'absence de vice apparent, la cour d'appel n'a pas déduit les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'après avoir constaté que les désordres affectant la charpente n'étaient pas apparents au moment de la vente et qu'ainsi la preuve n'était pas rapportée que l'agent immobilier avait eu connaissance du vice caché, ce dont il résultait que le manquement au devoir de conseil n'était pas établi, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et sur le second moyen :

Attendu que le pourvoi fait encore grief à la cour d'appel d'avoir débouté les acquéreurs de leur demande d'indemnisation des troubles de jouissance, alors, selon le moyen, que le trouble de jouissance des acheteurs était constitué, indépendamment de toute location d'un autre bien, dès lors qu'ils n'avaient pu occuper le bien acquis, impropre à l'habitation en raison du vice caché l'infectant, qui rendait cette occupation dangereuse ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a pas déduit les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1147 du code civil ;

Mais attendu que l'appréciation de l'existence et de l'étendue du préjudice, qui relève de l'appréciation souveraine des juges du fond, échappe au contrôle de la Cour de cassation ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux RamiresRabaldinhoaux dépens ;