Mandat de vente d'immeuble et rémunération du mandataire

Nicolas Rias

Maître de conférences à l'Université Jean Moulin Lyon 3

14-07-2014

À Rome, le mandat n'était conçu que pour unir des parties entretenant entre elles un rapport d'amitié. Par suite, il était marqué du sceau de la gratuité, lequel résultait précisément de ce lien particulier existant entre le mandant et le mandataire. Le Code civil a repris ce principe à son compte en énonçant en son article 1986 que « le mandat est gratuit, s'il n'y a convention contraire ». Au fil du temps cependant, le caractère gratuit du mandat a perdu du terrain sous l'influence notamment du développement des relations d'affaires. Ainsi, la jurisprudence a inversé le principe et l'exception en indiquant, du moins lorsque le mandataire est un professionnel, que le mandat est présumé salarié (*Cass. civ. 1re, 10 février 1981, Bull. civ. I,* n° *50*). Tel est par exemple le cas du mandataire agent immobilier. Des difficultés peuvent alors survenir s'agissant des modalités de sa rémunération. L'arrêt rendu par la 6e chambre de la cour d'appel de Lyon le 30 janvier 2014 en est l'illustration.

Dans cette affaire, le propriétaire d'un appartement avait conclu un mandat de vente de son bien (non exclusif) avec une agence immobilière. Aux termes du contrat, il était stipulé que, dans l'hypothèse de la réalisation de la vente, la rémunération du mandataire, s'élevant à 5 000 €, serait à la charge du vendeur ou de l'acquéreur. Deux jours seulement après la conclusion du mandat, le mandataire trouvait un acquéreur qui formulait une proposition conforme au prix attendu par le vendeur. Ce dernier ne donnait toutefois pas suite à l'offre et le contrat de vente n'était jamais signé.

Le mandataire assignait le mandant en paiement de sa rémunération prévue au contrat. Il obtenait gain de cause devant le tribunal d'instance de Lyon, dans un jugement rendu le 29 mai 2012 et dont le mandant interjetait appel. Dans ses conclusions, l'appelant soutenait tout d'abord que la clause relative à la rémunération ne respectait pas les exigences de l'article 73 du décret du 20 juillet 1972, pris en application de la loi du 2 janvier 1970, et selon lequel « Le mandat doit préciser si cette rémunération est à la charge exclusive de l'une des parties à l'opération ou si elle est partagée […] ». En effet, il était indiqué dans le mandat que la rémunération de l'agent immobilier serait supportée par le vendeur *ou* l'acquéreur. L'appelant relevait ensuite que dans la mesure où aucune vente effective n'était intervenue, le mandataire ne pouvait prétendre, quand bien même la clause serait valable, à aucune sorte de rémunération.

L'argumentation de l'appelant étant précisée, reste à déterminer comment la cour d'appel y a répondu. Infirmant, le jugement du tribunal, elle a relevé que les exigences, d'ordre public, posées à

l'article 73 du décret du 20 juillet 1972, n'avaient pas été respectées en ce que le mandat n'identifiait pas qui, du vendeur ou de l'acquéreur, devait supporter la rémunération du mandataire. Par suite le mandat devait être privé de tout effet juridique, y compris quant à l'application de la clause pénale prévue en cas de non-respect de ses obligations par le mandant. La cour ne s'est donc pas prononcée, faute d'objet, sur le second volet de l'argumentation développée par l'appelant et selon laquelle, en l'absence de vente effective, le mandataire n'avait pas vocation à percevoir une rémunération.

L'appréciation de la clause relative à la rémunération du mandataire qui est faite par la cour d'appel doit être pleinement approuvée au regard des termes de l'article 73 du décret du 20 juillet 1972. Elle s'inscrit d'ailleurs parfaitement dans la lignée de la jurisprudence de la Cour de cassation. Ainsi, cette dernière a eu l'occasion de préciser, dans un arrêt rendu le 8 mars 2012 par sa première chambre civile (*Bull. civ. I, n° 46*) qu'il « résulte de la combinaison de ces textes d'ordre public [loi du 2 janvier 1970 et décret du 20 juillet 1972] que l'agent immobilier ne peut réclamer une commission ou une rémunération à l'occasion d'une opération visée à l'article 1er de la loi que si, préalablement à toute négociation ou engagement, il détient un mandat écrit, délivré à cet effet par l'une des parties et précisant la condition de détermination de la rémunération ou commission ainsi que la partie qui en aura la charge », avant de censurer une cour d'appel qui avait considéré que l'agent immobilier avait droit, de la part du mandant, à l'octroi d'une rémunération, alors même que le contrat ne mentionnait pas expressément que ce dernier devrait en supporter la charge.

Les conséquences attachées par la cour d'appel de Lyon au constat du non-respect des dispositions du décret du 20 juillet 1972 soulèvent en revanche des questions. La cour indique que le mandat est « privé de tout effet juridique », ce qui interroge sur la sanction qu'elle retient finalement. L'expression est traditionnellement utilisée pour désigner la caducité (Cf. *Lexique des termes juridiques*, Dalloz, V.°Caducité). Cela étant, il est fort peu probable que ce soit une telle sanction qui ait ici été retenue puisqu'elle est normalement activée à propos des conventions qui sont valables *ab initio* mais qui sont privées d'effets par la suite seulement, en raison de la disparition, après leur conclusion, de l'une de leurs conditions de formation. Tel n'est assurément pas le cas en l'occurrence. En réalité, et même si la cour ne le dit pas expressément, il semble que ce soit la nullité qu'elle ait retenue. Le prononcé de la nullité serait d'autant plus logique que cette sanction sert à tirer les conséquences du non- respect des conditions de formation des conventions au jour de leur conclusion, ce qui est précisément le cas en l'espèce puisque l'objet de l'obligation du mandant n'est, en définitive, pas déterminé comme l'exige pourtant l'article 1129 C. civ. Si c'est effectivement la nullité qui a été prononcée, l'arrêt de la cour d'appel doit être approuvé également sur ce point.

Un aspect de la décision aurait toutefois pu être davantage explicité par la cour d'appel. Il est relatif à l'étendue de la nullité. La cour semble retenir une nullité intégrale puisqu'elle refuse de faire application de la clause pénale prévue en cas d'inexécution de ses obligations par le mandant. Une

telle solution peut s'expliquer au regard des règles classiquement mises en œuvre pour fixer l'ampleur d'une nullité. Il est toutefois dommage que la cour d'appel ait fait l'économie d'une motivation plus explicite.

Arrêt commenté :
CA Lyon, 6e chambre, 30 janvier 2014, n° 12/08063