

## **Qualification et régime juridiques du mandat d'entremise**

**Béline Waltz-Teracol**

Maître de conférences à l'Université Jean Moulin Lyon 3, directrice adjointe de l'IEJ de Lyon

Des conjoints décident de faire appel à une agence immobilière pour la vente de leur appartement dont ils sont propriétaires indivis *via* un mandat non exclusif de vente. Le 15 mars 2016, une personne ayant visité le bien, Madame B., transmet par courriel à ladite agence une proposition d'achat au prix demandé. Le 17 mars 2016, le couple dénonce par courrier le mandat confié à l'agence immobilière et refuse, par voie de conséquence, de signer le compromis de vente. Madame B., ne l'entendant pas ainsi, assigne les conjoints en réalisation forcée de la vente. Le tribunal de grande instance de Villefranche-sur-Saône accueille sa demande dans un jugement en date du 15 septembre 2016. Le couple interjette appel de cette décision en invoquant plusieurs arguments, dont un retiendra l'attention de la cour d'appel. Il repose sur la nature du mandat confiée à l'agence immobilière. Les époux font valoir qu'aucune clause expresse ne les autorisait à les représenter pour conclure la vente, de sorte qu'ils étaient libres de la conclure ou non, celle-ci n'étant pas parfaite.

La cour d'appel de Lyon accueille cette argumentation et infirme le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Villefranche-sur-Saône. Son raisonnement se fait en deux temps. Elle se fonde d'abord sur l'article 72 alinéa 3 du décret du 20 juillet 1972 pour affirmer que « lorsqu'il comporte l'autorisation de s'engager pour une opération déterminée, le mandat donné à l'agent immobilier en fait expressément mention de sorte que seule une clause expresse, conforme à cette disposition, peut autoriser le mandataire à engager son mandant ». Les juges du fond précisent alors que le mandat litigieux ne comportait justement aucune clause expresse autorisant l'agence immobilière à conclure la vente au nom de ses clients, de sorte qu'il ne devait pas être appréhendé comme un mandat de vente mais comme un simple mandat d'entremise. La solution est classique et ne peut être qu'approuvée. En effet, l'agent immobilier, en tant que mandataire de ses clients, se doit de détenir un mandat écrit conformément à l'article 6 de la 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. La jurisprudence se montre alors relativement stricte quant aux clauses devant impérativement être contenues dans ce mandat, notamment s'agissant de l'étendue

des pouvoirs de l'agent mandataire. Ainsi, la Cour de cassation a déjà pu affirmer que « le mandat donné à une personne se livrant ou prêtant son concours, de manière habituelle, à une opération visée à l'article 1 de ladite loi n'est en principe qu'un mandat d'entremise consistant en la recherche de clients et la négociation, ou l'une de ces missions seulement ; que seule une clause expresse, conforme aux prescriptions de l'article 72, alinéa 3 du décret du 20 juillet 1972, peut autoriser le mandataire à engager son mandant » (Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 8 juill. 1986, n° 84-15.731, *Bull. civ. I*, n° 194). En l'espèce, une telle clause n'avait pas été intégrée dans le mandat, seule la qualification de mandat d'entremise pouvait donc être retenue.

Les juges du fond tirent ensuite les conséquences d'une telle qualification et précisent qu'il n'y avait « pu y avoir accord sur la chose et sur le prix et que les mandants conservaient l'entière liberté d'accepter ou non l'offre du candidat acquéreur », de sorte que la vente forcée de l'immeuble ne pouvait pas être demandée et que leur refus de vendre ne constituait pas un abus.

Rien d'étonnant dans cette solution qui ne fait que confirmer une position là aussi classique de la Cour de cassation quant au régime juridique du contrat d'entremise. Ainsi a-t-elle déjà pu préciser qu'un mandat d'entremise en ce qu'il « donnait seulement pouvoir au mandataire de mettre en vente l'immeuble et de trouver acquéreur, sans autorisation d'accepter une offre d'achat ni de conclure la vente [...] ne pouvait être assimilé à une offre de vente qui aurait été transformée en une vente parfaite par l'acceptation d'un éventuel acheteur » (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 17 juin 2009, n° 08-13.833, *Bull. civ. III*, n° 14 ; *D.* 2009, 2724, note Dissaux ; *AJDI* 2010, 155, obs. Thioye ; *JCP N* 2010, n° 1003, note Lebel ; *Defrénois* 2009, 2329, obs. Libchaber ; *Dr. et patr. nov.* 2009, p. 46, note Couard). De la même manière, la Cour de cassation a jugé que le mandat qui comprenait la mission pour l'agent mandataire de rechercher un acquéreur aux conditions prévues contractuellement ne l'autorisait pas à signer un acte pour le compte du mandant, de sorte que la réalisation forcée de la vente conclue directement par l'agent immobilier ne pouvait être prononcée ([Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 27 juin 2006](#), n° 04-20.693, *AJDI* 2006, 938, note Thioye).

Madame B. aurait pu tenter de se retrancher derrière la théorie du mandat apparent en soutenant avoir pu légitimement croire que l'agent immobilier avait pouvoir d'accepter au nom et pour le compte du mandant une offre d'achat faite dans les conditions du mandat. Toutefois l'argument aurait eu peu de chance de prospérer. En effet, comme cela a été précisé, l'étendue des pouvoirs du mandataire doit être expressément fixée dans le contrat de mandat *via* une clause indiquant que le mandataire a pouvoir d'engager ses mandants et ce, conformément aux exigences de

l'article 72 alinéa 3 du décret du 20 juillet 1972. La Cour de cassation a déjà eu l'occasion d'indiquer que le caractère impératif de cette clause s'opposait à ce qu'elle puisse être contournée par le recours à la théorie du mandat apparent (voir notamment en ce sens : Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 31 janvier 2008, n° 05-15.774, *AJDI* 2008, 879).

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1<sup>re</sup> chambre, 21 mars 2017, 16/07616