

Précision quant à l'acte écrit donnant droit à commission de l'agent immobilier

Béline Waltz-Teracol

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

La loi Hoguet ([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](#)) et [son décret d'application du 20 juillet 1972](#) soumettent à de strictes conditions le droit à rémunération de l'agent immobilier. Sa commission ne pourra être versée qu'en présence d'un mandat écrit, s'il justifie avoir accompli des diligences ayant conduit les parties à se rapprocher et enfin s'il démontre que l'opération a « été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties » (art. 6, al. 3, de la loi). C'est sur cette dernière condition que la cour d'appel de Lyon a été amenée à se positionner dans son arrêt du 21 février 2018.

En l'espèce, une SCI confie la commercialisation de différents biens à une agence immobilière. Une promesse synallagmatique de vente est signée le 23 juillet 2013 avec un acquéreur professionnel de l'immobilier pour l'un des lots. La réitération de la vente par acte authentique était prévue au plus tard le 15 janvier 2014. Le délai ayant été dépassé, le notaire a dressé un procès-verbal de carence le 17 février 2014. Un litige est alors né entre l'agent immobilier et l'acquéreur, le premier estimant que ses honoraires étaient dus. Le tribunal de grande instance de Lyon l'a débouté de sa demande par un jugement en date du 7 décembre 2016. Il a donc interjeté appel faisant valoir que la vente était parfaite au jour de la signature du compromis de vente et devenait définitive dès lors que les conditions suspensives étaient réalisées, ce qui était le cas en l'espèce. A ce titre, il estimait que ses honoraires étaient dus. L'acquéreur a, quant à lui, formé un appel incident pour obtenir la condamnation de l'agent immobilier à lui payer 5 000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et 4 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile. Il fait d'abord valoir que la réalisation définitive de la vente était soumise à la réitération par acte authentique, qui n'avait pas eu lieu, de sorte que l'agent immobilier ne pouvait percevoir sa rémunération, l'opération à laquelle il avait concouru n'étant pas devenue effective. L'acquéreur professionnel indique ensuite que postérieurement à la signature du compromis le bien avait subi de graves désordres le rendant inhabitable et impropre à sa destination entraînant le désistement des acheteurs qu'il avait trouvés dans le cadre de la pré-commercialisation, ce qui justifiait son refus de réitérer la vente par acte authentique.

Bacaly n° 11 - octobre 2017-septembre 2018

La cour d'appel de Lyon était donc amenée à se demander à partir de quel moment devait être payée la commission de l'agent immobilier. La non-réitération de la vente par acte authentique justifiait-elle le non-paiement de ses honoraires ? Les juges ont répondu à cette question en se fondant sur l'article 6-1 alinéa 3 de la loi Hoguet qui indique que la commission est due dès lors que l'opération a été constatée dans un seul écrit contenant l'engagement des parties et sur l'article 74 du décret du 20 juillet 1972 qui précise que lorsque l'engagement des parties contient une condition suspensive, la vente ne peut être considérée comme définitivement conclue que si celle-ci s'est réalisée. Ce dernier point ne faisait l'objet d'aucune discussion, les conditions suspensives prévues à l'acte ayant toutes été réalisées. C'est sur l'interprétation de l'article 6 de la loi Hoguet qu'un doute pouvait naître. En présence de deux écrits : une promesse synallagmatique de vente et un acte authentique, quel écrit doit être considéré comme contenant l'engagement des parties ? La question n'est pas si évidente, notamment au regard d'un autre texte, non visé par la cour d'appel dans la présente décision, qui dispose que « le titulaire de la carte professionnelle perçoit sans délai sa rémunération ou sa commission une fois constatée par acte authentique l'opération conclue par son intermédiaire » ([article 73 alinéa 4 du décret du 20 juillet 1972](#), modifié dans sa rédaction par le décret du 21 octobre 2005). Si ce texte a pu être interprété par certains auteurs comme supposant que la commission ne soit due qu'une fois l'acte authentique signé (F. Lefebvre, *Memento pratique Vente immobilière*, 2019, n° 2366 ; *Lamy Droit immobilier*, 2017, n° 4813), c'est une lecture différente qui a été faite par une autre partie de la doctrine affirmant que l'acte authentique ne devait pas être considéré comme une condition d'ouverture du droit à commission mais comme une modalité de sa perception. Ainsi, la signature de la promesse synallagmatique de vente conditionnerait le droit à commission de l'agent immobilier tandis que la signature de l'acte authentique en justifierait son versement (C. Creton, *Chron. C. cass.*, *D.* 2011, 622). Cette position doctrinale a été confortée par la Cour de cassation qui, dans un arrêt du 9 décembre 2010 a affirmé que « l'acte écrit contenant l'engagement des parties, auquel l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 subordonne le droit à rémunération ou à commission de l'agent immobilier par l'intermédiaire duquel l'opération a été conclue, n'est pas nécessairement un acte authentique » dès lors que « les parties n'avaient pas entendu faire de la signature de l'acte authentique une condition de la vente mais l'avaient considérée comme une simple formalité destinée à en retarder les effets » ([Cass. civ. 1^{re}, 9 déc. 2010](#), n° 09-71.205, *Bull. civ. I*, n° 253 ; *D.* 2011. *Chron. C. cass.* 622, obs. Creton ; *AJDI* 2011. 553, obs. Thioye ; *CCC* 2011, n° 54, obs. Leveneur ; *RLDC* 2011/79, n° 4117, obs. Paulin).

C'est dans la droite ligne de cette jurisprudence que se positionne la cour d'appel de Lyon dans l'arrêt étudié. Elle prend le soin de préciser que les parties avaient formalisé leur consentement réciproque dans le compromis de vente, l'acte authentique ne devant alors pas être analysé « comme une condition essentielle à la formation du contrat de vente mais une simple modalité accessoire d'exécution du dit contrat, dont la non réalisation ne pouvait pas

remettre en cause l'existence de la vente mais seulement permettre à chaque partie, à l'expiration du délai pour la réalisation de l'acte authentique, d'agir en exécution forcée ou en résolution avec des dommages et intérêts ». Les conditions suspensives ayant toutes été réalisées, la vente devait effectivement être considérée comme définitivement conclue lors de la signature de la promesse synallagmatique de vente, ce qui impliquait, en toute logique, le droit au versement de la commission à l'agent immobilier. Il s'agit ici de faire application de [l'article 1589 alinéa 1^{er} du Code civil](#) selon lequel « la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix ». La non-réitération de la vente, du fait de l'acheteur, en raison de désordres affectant le bien postérieurement au compromis de vente, tenant manifestement à un événement de force majeure puisqu'il s'agissait d'un dégât des eaux, ne pouvait tenir en échec le raisonnement précité. La vente ayant définitivement été conclue au moment du compromis de vente, l'acheteur ne pouvait refuser de la réitérer par acte authentique sur ce seul motif. Par ailleurs, au regard de la clause exclusive de garantie intégrée dans la promesse synallagmatique, valable en présence de contractants professionnels, il n'aurait pas pu agir, non plus, sur le fondement de la délivrance non-conforme contre le vendeur.

Arrêt commenté :
CA Lyon, 1^{re} chambre, 21 février 2018