

AJDI

AJDI 2007 p. 52

Mandat non exclusif et interdiction de traiter avec un acheteur présenté par le mandataire sans son concours

Moussa Thioye, Maître de conférences à l'université Toulouse I, chargé de cours à l'IEJUC

L'inconvénient du mandat non exclusif, c'est que, comme son nom l'indique, il ne met pas son titulaire à l'abri de la concurrence du mandant lui-même et/ou d'autres éventuels intermédiaires concurrents. Or, selon une règle bien connue, rappelée dans les deux arrêts commentés, « lorsque le mandant a donné à plusieurs mandataires 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, au sens de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et cela même si l'acquéreur lui avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier » (une formule analogue est contenue dans la seconde espèce).

Ainsi, lorsqu'il a été « doublé » par un concurrent qui semble avoir labouré et récolté là où il n'aurait pas semé en premier, l'agent malheureux sur le terrain spécial de la loi « Hoguet » est souvent tenté, comme l'illustrent les espèces rapportées, d'appeler à son secours le droit commun de la responsabilité civile. Et ce, en se fondant notamment sur la violation d'une clause contractuelle qui faisait interdiction au mandant de traiter, directement ou par un autre intermédiaire, avec un acheteur présenté par ses soins. Telle est la situation dans laquelle se trouvaient les parties dans les affaires ayant donné lieu aux deux décisions rendues les 16 et 30 mai 2006 par la première chambre civile de la Cour de cassation : après qu'une première agence eut fait visiter le bien, le mandant considéré avait conclu la vente par l'intermédiaire d'une seconde agence « moins coûteuse » (également titulaire d'un mandat non exclusif) sans se préoccuper de la clause qui, contenue dans le premier mandat, lui interdisait un tel comportement. S'estimant victime d'une défaillance contractuelle, l'agent délaissé avait alors, dans chacune des affaires, agi en responsabilité sur le fondement des articles 1134 et 1147 du code civil. Mais, curieusement, l'analogie des maux dénoncés (comme tels) par les agents déçus ne se traduira pas par une identité des remèdes appliqués par la Haute juridiction, singularité d'autant plus remarquable qu'il s'agit de deux arrêts de cassation (même si ceux-ci n'auront pas les honneurs d'une publication au Bulletin civil des arrêts de la Cour de cassation). En effet, alors que la seule méconnaissance de l'interdiction contractuelle de vendre par un autre intermédiaire sera qualifiée de fautive par la première chambre civile de la Cour de cassation dans la seconde espèce (« si les époux [F] n'étaient tenus de payer une rémunération ou une commission qu'à l'agence immobilière par l'entremise de laquelle l'opération avait été effectivement conclue, ils avaient néanmoins méconnu l'interdiction contractuelle de vendre par un autre intermédiaire aux acquéreurs ayant visité le bien avec la société [G] »), la même juridiction allait opter pour la voie opposée dans la première espèce (cassation, sous le visa des articles 6 de la loi Hoguet et 1134 du code civil, de l'arrêt ayant condamné le vendeur à indemniser l'agence délaissée pour non-respect par le premier de l'interdiction qui lui était faite de traiter directement avec un acheteur présenté par la seconde sans le concours de celle-ci).

Avec les deux arrêts rapportés, on a ainsi assisté, en moins de deux semaines d'intervalle, à une curieuse variation dans la position de la même chambre de la Cour de cassation, sans qu'il soit aisé d'en saisir le pourquoi. Si une argumentation chronologique pourrait *a priori* laisser penser à un véritable changement de cap (puisque la solution retenue dans le second arrêt prend manifestement le contre-pied de celle consacrée dans le premier), rien ne serait moins sûr eu égard à la portée à donner à ces décisions : en effet, malgré leur nature (arrêts de cassation) et leur style (« en se déterminant ainsi... » ou « en statuant ainsi... », « la cour d'appel a violé les textes... »), la formation de jugement et la modalité de diffusion desdits arrêts (marqués « F-D », synonyme de formation restreinte et de simple diffusion) peuvent

laisser penser que la première chambre civile n'a pas entendu dégager, dans l'une ou l'autre des décisions, des principes qui la lieraient à l'avenir.

Ainsi, il nous semble que le sort différent donné aux deux affaires tiendrait davantage au fait que, dans la seconde espèce, les Hauts juges ont procédé à un raisonnement plus « civiliste » et plus « généraliste » par le visa exclusif de textes du droit commun « des contrats ou des obligations conventionnelles en général », en l'occurrence les articles 1134 et 1135 du code civil (alors que, dans la première espèce, l'article 1134 du « commun » code civil et l'article 6 de la « spéciale » loi Hoguet ont été visés « ensemble »). En effet, puisque la Cour de cassation s'est, dans cette affaire, placée dans le champ de ces textes et seulement de ces textes, il lui eût été très difficile de ne pas juger que les mandants mis en cause avaient manifestement pris des libertés avec la règle « *pacta sunt servanda* ».

Cela dit, les deux partitions jouées en moins de quinze jours d'espace, l'une détonnant par rapport à l'autre, n'auront sans doute pas manqué de susciter, chez certains, le sentiment d'avoir assisté à une mise en oeuvre d'une politique de « deux poids, deux mesures ».

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat non exclusif * Présentation d'un candidat acquéreur * Autre agence * Vente

Copyright 2015 - Dalloz – Tous droits réservés