



Agent immobilier et enrichissement sans cause

publié le **13/01/2015**, vu **3848 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Civ. 1ère, 18 juin 2014, 13-13553

La loi HOGUET du 2 janvier 1970 encadre les activités de transaction immobilière.

L'une des dispositions essentielles de la loi Hoguet est l'obligation pour l'agent immobilier de recevoir de son client un mandat écrit pour négocier ou s'engager à l'occasion de l'opération qui lui est confiée, que ce soit pour vendre ou pour louer un logement.

Un tel mandat doit :

- Préciser son objet et autoriser l'agent immobilier à recevoir des biens ou sommes à l'occasion de la vente ou de la gestion dont il est chargé ;
- Indiquer les honoraires de l'agent immobilier ;
- Indiquer si la rémunération est à la charge d'une des parties ou si elle est partagée.

Cette loi subordonne la licéité de l'intervention d'un agent immobilier, dans toute opération immobilière, et partant, son droit à rémunération comme à indemnisation, à la détention d'un mandat écrit préalablement délivré à cet effet par l'une des parties de l'opération.

L'arrêt rendu par la cour de cassation le 18 juin 2014 est l'occasion de rappeler cette exigence.

Dans cette affaire, un agent immobilier, titulaire d'un mandat de recherche non exclusif, après avoir effectué des recherches, avait présenté à son mandant un bien conforme aux caractéristiques convenues, puis avait rédigé un projet d'acte de vente.

Le mandant avait pourtant renoncé à régulariser le projet d'acte réalisé par l'agent immobilier mais avait ultérieurement présenté le bien à un tiers qui l'avait acheté aux prix et conditions du projet.

S'estimant lésé, l'agent immobilier a alors assigné l'acquéreur en paiement de ses prestations de recherche et de négociation, en se prévalant de l'enrichissement sans cause.

Selon son argumentation, le tiers acquéreur a acheté le bien précédemment découvert par l'agent immobilier, sans intermédiaire, aux prix et conditions établis par le projet d'acte de vente établi par ce dernier.

La problématique soumise à la justice était de savoir si, en l'absence de mandat entre le tiers acquéreur et l'agent immobilier, il était possible que celui-ci puisse obtenir rémunération de son travail de recherche sur le fondement de l'action *de in rem verso*, autrement dit sur le fondement de l'enrichissement sans cause.

L'action de l'enrichissement sans cause a été créée par la jurisprudence et doit remplir deux conditions :

- qu'une personne se soit enrichie au dépend d'une autre
- qu'il existe un lien de causalité entre l'appauvrissement et l'enrichissement des parties.

La cour d'appel a condamné l'acquéreur sur un tel fondement et a accueilli favorablement la demande de l'agent immobilier.

Toutefois, la Cour de cassation censure l'arrêt de la cour d'appel dans la mesure où l'action sur le fondement de l'enrichissement sans cause ne peut exclure les règles spéciales résultant de la loi Hoguet et prévoyant clairement que l'agent immobilier ne peut obtenir le paiement de sa commission, autrement que sur le fondement de son mandat, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

Cet arrêt a pour vocation de rappeler que tout paiement de l'agent immobilier suite à son intervention dans une opération immobilière est subordonné à la détention d'un mandat écrit avant la date de l'opération, et ce conformément à l'article 6 – I de la loi Hoguet et de l'article 72 de son décret d'application.

Ainsi, selon cet arrêt, s'il n'existe aucun mandat écrit préalable à la régularisation d'une opération immobilière, l'agent immobilier ne peut prétendre à aucun droit à rémunération sur un autre fondement juridique tiré du droit commun.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com