



Agent immobilier et contrat d'entremise

Actualité législative publié le **23/03/2014**, vu **9271 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Quid de la responsabilité et de la rémunération de l'agent immobilier en cas de contestation du contrat d'entremise.

Il convient de s'intéresser à l'arrêt qui a été rendu le 12 avril 2012 par la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation sous le numéro 10-28.637.

Dans cette affaire, les faits sont les suivants : un mandat de vendre un appartement a été donné à un agent immobilier et celui-ci, dans le cadre de ses démarches, avait établi à l'égard d'un acquéreur potentiel une promesse de vente, et ce, conformément aux conditions fixées par le mandat.

Le vendeur a finalement refusé de souscrire à cette promesse et l'acquéreur potentiel a alors assigné afin de contraindre le vendeur de signer ce compromis de vente.

Le vendeur pour se défendre sollicite alors l'annulation du mandat de l'agent immobilier, qui avait établi le document, en espérant par là-même annuler la vente litigieuse.

Pour soutenir l'annulation du mandat de vente, le vendeur oppose un certain nombre d'arguments.

En premier lieu, il considère qu'il y a eu une remise tardive de l'exemplaire du mandat de vente, de telle sorte que celui-ci ne serait pas valide, car, en effet, le mandat de vente a été signé chez lui, à une date précise, mais qu'aucun exemplaire ne lui a été remis immédiatement.

En second lieu, le vendeur conteste également l'absence de bordereau de rétractation.

Il convient de rappeler qu'il résulte des articles I à VI de la Loi n°70-9 du 2 janvier 1970, qui est relative aux agents immobiliers, que la preuve de l'étendue des relations contractuelles, entre un professionnel de l'immobilier et son client, doit être rapportée par écrit.

Cette exigence ne s'étend pas à la preuve du contenu de l'acte, qui peut être rapporté selon la règle de la preuve du droit commun. Or, sur la validité du mandat, la 3ème Chambre Civile, confirme la décision rendue par la Cour d'Appel, en retenant que la preuve de l'existence du mandat donné à l'agent immobilier, ne peut être apportée que par un écrit et soumise aux exigences de l'article 1341 du Code Civil.

Par là-même, la Cour confirme qu'il ne peut être prouvé par témoin contre le contenu du mandat litigieux.

Par voie de conséquence, tant bien même le vendeur justifierait du témoignage à l'encontre du mandat de vente, celui-ci prévaut et ne peut être considéré que comme valide. Dès lors, le mandat de vente était parfaitement valable. Dans la mesure où le contrat d'entremise était valable, il convient alors de s'interroger pour savoir si le contrat d'entremise confié à l'agent immobilier lui permettait de signer un compromis de vente.

En effet, la Cour d'Appel de Lyon, qui est cassée par la Cour de Cassation, considérait quant à elle que le compromis de vente était valide puisqu'au terme de l'article 4-1.4.a des condamnations générales du mandat, le vendeur s'était engagé à signer toute promesse de vente ou tout compromis de vente, au prix, charges et conditions du mandat, et que l'agence immobilière avait

diffusé une annonce maximale et que les acheteurs avaient fait eux-mêmes une offre de ce montant, et qu'en l'application de cet article 4-1, le vendeur était tenu de signer le compromis de vente.

La Cour de Cassation casse cet arrêt au motif pris qu'en statuant ainsi « sans constater l'existence dans le mandat d'une clause expresse par laquelle le vendant donnait pouvoir à l'agent immobilier de le représenter pour conclure la vente, la Cour d'Appel a violé les textes susvisés. ». La décision rendue par la Cour de Cassation est extrêmement claire, pour avoir été d'ailleurs confirmée à plusieurs reprises, notamment dans deux arrêts de la Cour de Cassation (cf. Cour de Cassation, 2ème Chambre Civile, 07/07/1992, N° 90-21.779, ainsi que par un arrêt du 6 mars 1996 de cette même chambre, N°93-19.262), dites jurisprudences qui précisent bien que le mandat donné à un agent immobilier lui confère seulement une mission d'entremise, consistant en la recherche de clients et à la négociation (du prix de vente du bien immeuble).

Il convient par ailleurs de préciser que les mandats d'entremise sont soumis à un formalisme rédactionnel et probatoire extrêmement précis, dont la violation a notamment pour effet de priver l'agent immobilier de tout droit à rémunération, et ce, tant bien même il aurait effectivement accompli son travail et réalisé des actes et diligences au service du vendeur.

Or, le mandat d'entremise est nécessairement un mandat écrit, qui est exigé préalablement à toute intervention de l'intermédiaire.

Il importe également de préciser que le contenu de ce dit contrat est lui-même surveillé, puisque certaines mentions y sont imposées, alors que d'autres mentions sont seulement tolérées sous certaines conditions et, enfin, que d'autres mentions sont purement et simplement interdites.

La Loi du 2 janvier 1970, dans son article 6.1, est extrêmement claire et il est repris article 72, alinéa 1er du décret du 20 juillet 1972, en ce que « le titulaire de la carte professionnelle portant la mention Transactions sur immeubles et fonds de commerces, ne peut négocier ou s'engager à l'occasion d'opérations spécifiées à l'article 1er de la Loi, sans détenir un mandat écrit, préalablement délivré à cet effet par l'une des parties ». Ainsi est consacrée l'exigence d'une procuration signée, en cours de validité et, surtout, antérieure à toute démarche de négociation.

La jurisprudence est extrêmement claire sur ce point, et notamment dans l'arrêt qui a été rendu par la Cour de Cassation, 1ère Chambre Civile, 28/04/2011, N° 10-13.870.

En outre, certaines mentions sont obligatoires dans le mandat d'entremise. Il est notamment prévu à l'article 6 de la Loi du 2 janvier 1970, et son article 7, que « sont nulles les promesses et les conventions de toute nature, relatives aux opérations visées à l'article premier, qui ne comportent pas une limitation de leur effet dans le temps ». Ainsi, la durée du mandat d'entremise doit être limitée dans le temps, que ce mandat soit exclusif ou non.

Le mandat d'entremise de l'agent immobilier doit alors comporter, à peine de nullité absolue du contrat, privant par là-même l'agent immobilier de tout droit à rémunération, l'indication d'un terme extinctif, qui consacre le principe selon lequel le mandat d'entremise est un contrat à durée déterminé.

Il faut alors que le terme extinctif soit certain. C'est ce que consacre d'ailleurs la jurisprudence dans un arrêt du 6 mars 2001, N° 98-16.826 cass 1ère civ.

Il faut être attentif au contrat d'entremise qui prévoit, et il n'est pas rare de le constater, un mécanisme de reconduction tacite de son mandat.

La jurisprudence considère de manière très ferme qu'un mandat « à durée déterminée, mais contenant une clause de renouvellement indéfini par tacite reconduction, n'est pas limité dans le temps » (cf. Cass. 1èreCiv., 18/10/2005 N° 02-16.046). Dans pareille hypothèse et en présence d'un mandat d'entremise avec une clause de renouvellement indéfini par tacite reconduction, ledit

mandat est frappé d'une nullité absolue, et naturellement, l'agent immobilier ne pourra prétendre à aucun honoraire.

Il convient également de vérifier que le mandat d'entremise prévoit clairement le montant, ainsi que le débiteur, de la rémunération de l'agent immobilier.

Il faut que celle-ci soit impérativement déterminée, sans quoi, là-encore, le mandat serait nul. Ceci est d'importance, puisque l'acte de vente final a vocation à être, s'agissant du montant et de la rémunération due à l'agent immobilier, la fidèle reproduction du mandat d'entremise.

Il est bien évident que l'agent immobilier chargé de la vente d'un immeuble ne peut demander, d'une manière ou d'une autre, sa rémunération, à l'occasion de l'opération de vente, à une personne autre que celle uniformément mentionnée comme en ayant la charge dans le mandat d'entremise, dans le compromis de vente et dans l'acte de vente définitif (cf. Cour de Cassation, 1ère Chambre Civile, 2/10/2001 N° 99-11.508).

Toutefois, il n'est pas question ici de s'étendre sur la question de vérifier les mentions relatives au maniement des fonds et la reddition des comptes, et naturellement de s'assurer s'il est bien fait mention, dans le mandat d'entremise, de numéro d'inscription au Registre des mandats sur l'exemplaire du mandat resté en la possession du mandant. Il conviendra d'étudier dans une autre chronique les clauses facultatives qu'il convient de surveiller dans un mandat d'entremise et il y aura lieu également de s'interroger sur les diligences effectuées par le mandataire, pour que celui-ci soit en mesure de justifier de ses honoraires au titre de ses peines et soins.

Toujours est-il que cette jurisprudence du 12 avril 2012 est intéressante en ce qu'elle vient naturellement cantonner le champ d'investigation de l'agent immobilier, qui, certes enclin à vendre à tout prix pour pouvoir bénéficier de son droit de rémunération, ne peut pas non plus faire n'importe quoi et exposer à tort la responsabilité de son client, le vendeur. Il ne doit pas non plus engager sa propre responsabilité. Ceci d'autant plus que les contrats d'entremise sont extrêmement règlementés, qu'un certain nombre de clauses sont à vérifier et que sans le respect de ce formalisme ad validitatem, le mandat pourrait être nul.

Naturellement, la première conséquence en serait que l'agent immobilier perdrait tout droit à rémunération.