

a) *Le mandat apparent*

112. – Le mandat apparent ne présente aucune utilité pour l'intermédiaire (9) puisque l'article 73 du décret du 20 juillet 1972 dispose que l'agent immobilier ne peut recevoir d'autre rémunération que celle prévue dans le mandat écrit.

113. – À l'égard des tiers, le risque est réel de conduire le tiers à confier ses intérêts à une personne qui n'a jamais été habilitée à engager, notamment lorsque le mandant adopte une attitude qui laisse croire à l'existence d'un mandat. L'article 1998 du Code civil dispose que celui qui a laissé créer, à l'égard des tiers, la vraisemblance de mandat, est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire.

114. – Cette théorie a été admise à plusieurs reprises par la Cour de Cassation pour valider un acte conclu par le mandataire au regard de la croyance légitime du tiers aux pouvoirs du mandataire (10). La Cour de Cassation semble cependant avoir abandonné cette jurisprudence et considérer désormais, dans des arrêts rendus en la forme de principe au visa des articles 1^{er} et 6 de la loi du 2 janvier 1970, que le mandat écrit présente un caractère impératif et ne peut être tenu en échec par la théorie du mandat apparent (11).

b) *Le quasi-contrat*

115. – L'argument d'un enrichissement sans cause ou d'une gestion d'affaires ne permet pas de fonder une réclamation alternative à la déchéance du droit à rémunération. Soit le mandataire exige le paiement de sa commission, soit il réclame la réparation des dommages consécutifs à la faute du mandant ou du cocontractant. L'exclusion du quasi-contrat s'oppose également à ce que l'illégalité née du défaut de carte professionnelle rend irrégulière la demande de la commission fondée sur l'enrichissement sans cause (12).

116. – Quant à la gestion d'affaires, elle ne peut en aucun cas établir un droit à rémunération. L'obligation d'un mandat

9. « Agent immobilier — mandat apparent » Juris Pratique FNAIM, 3^e éd. 1995, p. 83.

10. Voir en ce sens : Guide de l'agent immobilier, *Ann. L.*, p. 881, § 1290 s.

11. Cass. civ. 1^{re}, 31 janvier 2008, n° 05-15.774, n° 97 FS-P+B+R+I ; Cass. civ. 1^{re}, 5 juin 2008, n° 04-16.368, n° 639 FS-P+B+R+I.

12. Cass. civ. 3^e, 20 novembre 1979, *AJ* avril 1980, p. 310, *Ann. loyers* 6-7/1989 p. 310.

régulier exclut tout autre fondement (13) ; lorsqu'il n'existe pas ou a été annulé, l'irrégularité interdit d'invoquer le quasi-contrat (14). Lorsque l'agent immobilier n'est plus mandaté, le mandant gère lui-même ses intérêts ce qui exclut que l'intermédiaire puisse être considéré comme son gérant d'affaires (15). Si la Cour de cassation a paru admettre parfois le versement d'une indemnité sur le fondement de la gestion d'affaires prévue aux articles 1372 et 1375 du Code civil, il s'agit en réalité d'hypothèses ouvrant un droit à réparation en faveur de l'agent immobilier dont la rémunération a été éludée par des manœuvres (16).

c) *Le bon de commission*

117. – La pratique connaît un document dénommé « bon de commission » par lequel le débiteur reconnaît devoir, à titre de commission, le montant des honoraires qui y est mentionné. Ce bon n'a pas la valeur d'un mandat et ne peut valoir ratification (17).

118. – L'engagement de verser une commission s'inscrit parfois dans des documents revêtant une autre forme que celle d'un mandat, par exemple une proposition de location signée par le client et sur laquelle le montant des honoraires a été porté (18). Ces stipulations ne présentent aucune force obligatoire.

d) *L'obligation naturelle*

119. – Il a également été soutenu qu'à défaut de mandat, les parties à la vente pouvaient s'engager à rémunérer les services de l'agent immobilier par une convention postérieure

13. Cass. civ. 1^{re}, 19 juillet 1988, n° 86-19.158, Sté Le Mas de Provence, *Bull. civ. I*, n° 241 ; *JCP G*, IV, p. 345 ; *Gaz. Pal.* 4 et 5 novembre, pan. ; *JCP N*, 1989, n° 4 prat. p. 51.

14. Pour un mandat post mortem : Cass. civ. 1^{re}, 28 juin 1988, n° 86-13.639, *Bull. civ. I*, n° 210, p. 148, *Ann. loyers* 11-12/1988, p. 1219 ; *JCP* 1998, IV, 316 ; Cass. civ. 1^{re}, 19 juillet 1988, n° 86-19.158, Sté Le Mas de Provence, *Bull. civ. I*, n° 241 ; *JCP G*, IV, p. 345 ; *Gaz. Pal.* 4 et 5 novembre, pan. ; *JCP N*, 1989, n° 4, prat. p. 51.

15. Cass. civ. 1^{re}, 5 novembre 1980, n° 79-12.980, *Bull. civ. I*, p. 226, *Ann. loyers* 6-7/1981, p. 722.

16. Cass. civ. 1^{re}, 28 juin 1988, n° 86-19.158, *Bull. civ. I*, n° 210 ; *Ann. loyers* 11-12/1988, p. 1219.

17. Cass. com. 17 novembre 1980, n° 78-15.770, *Bull. civ. IV*, n° 375, *JCP G*, 1980, IV, 47 ; CA Paris, 15^e ch. B, 19 octobre 1990 : *RD imm.* 1991, p. 74, obs. D. Tomasin.

18. Cass. civ. 1^{re}, 5 mars 2002, n° 99-17.455, Foncia c/ SARL Senetra, arrêt n° 472 F-D, *Administrer* novembre 2002, p. 43, note Ph. Laurent.

à la vente régulièrement conclue. Par un acte sous-seing privé, l'acquéreur s'était engagé à payer une somme d'argent « *en rémunération forfaitaire et définitive pour son assistance concernant la vente du terrain...* » ; L'engagement aurait transformé en obligation civile l'obligation naturelle de rémunérer l'agent immobilier. Aucune obligation naturelle ne peut cependant être reconnue en ce domaine (19).

B. – L'objet du mandat

120. – Le pouvoir conféré à l'agent immobilier doit indiquer l'objet en vue duquel il est donné. Il s'agit habituellement de la vente ou de la location d'un bien immobilier. La mission est parfois confiée en vue de l'achat, parfois même la mission est double en ce que le professionnel agit pour le vendeur et pour l'acheteur.

1. – Le mandat de recherche

121. – Le mandat donné à un agent immobilier par un candidat acquéreur ou locataire d'acheter ou de prendre à bail un objet non identifié n'est pas soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970. Il porte sur un bien ou un droit dont l'existence et la nature juridique ne sont pas déterminées alors que l'article 1^{er} de la loi s'applique aux opérations portant sur les biens d'autrui. Sa validité est certaine et son exécution doit donner lieu à une rémunération que le tribunal peut fixer en fonction des services rendus (20).

122. – L'article 76, alinéa 2, du décret du 20 juillet 1972 dispose cependant pour le « *mandat d'acheter ou de prendre à bail un bien non identifié* ». Aucune clause ne peut fixer à l'avance le montant des dommages et intérêts ou du dédit éventuellement dû par la partie qui ne remplirait pas ses engagements.

2. – Le double mandat

123. – L'agent immobilier intervient habituellement pour le vendeur mais il arrive qu'il recherche un bien pour le compte d'un candidat à l'acquisition ou à la location. Le

19. Cass. civ. 1^{re}, 6 janvier 2011, n° 09-71.243.

20. Cass. civ. 1^{re}, 16 janvier 1980, n° 78-14.985, *Bull. civ.* I, n° 198 ; D. 1980, *IR* 308 ; *RDL* 1993, p. 520, obs. Tomasin ; Trib. comm. Paris 12^e ch. 12 septembre 1995, *Administrer* janvier 1996, p. 72, note J.-R. Bouyeure.