

Exercice irrégulier de l'activité d'agent immobilier et conséquences

dimanche 8 mars 2015, par Gabriel Neu-Janicki

Dès lors que la réalité de l'exercice habituel d'une activité d'entremise immobilière par une personne est établie, celle-ci tombe sous le coup de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1972 quel que soit le titre ou qualification professionnel qu'elle s'est donné et, par conséquent, elle ne peut prétendre à une quelconque rémunération si les opérations ont été accomplies sans détention préalable de la carte professionnelle légalement requise.

La possession préalable d'une carte professionnelle portant la mention « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » constitue une exigence IMPERATIVE à laquelle toute personne physique ou morale doit satisfaire si elle entend exercer, d'une manière habituelle même si c'est à titre accessoire, une des activités visées à l'article 1er, 1° à 5° et 8°, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (activités d'agence immobilière).

Cette obligation, pénalement répréhensible (article 14 de la loi Hoguet), expose tout contrevenant à une sanction civile radicale : la nullité de tout mandat passé et la privation subséquente de tout droit à rémunération quand bien même des diligences réelles et porteuses auraient été effectuées.

En l'espèce, sans détenir une carte professionnelle, Mme A.... s'est vue confier par la société V.... la mission, par deux mandats d'intermédiation du même jour, de vendre, aux prix de 763 000 et 460 000 €, moyennant une rémunération de 10 % à la charge du vendeur, deux ensembles parcellaires.

Mais, après que le premier de ces terrains eut été vendu au prix convenu par son entremise, avec l'assistance d'un agent immobilier, Mme A.... allait être amenée à assigner son mandant en paiement de sa rémunération.

Néanmoins, après en avoir obtenu gain de cause en première instance, elle allait perdre devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence au motif tiré de la nullité du mandat litigieux pour exercice, de manière habituelle, des activités d'agent immobilier sans être titulaire de la carte professionnelle exigée par l'article 3 de la loi de 1970.

D'où le pourvoi en cassation formé avec, au coeur du débat juridique, une controverse sur le caractère habituel ou occasionnel de l'activité d'intermédiation de la demanderesse et, partant, sur l'applicabilité ou non de la loi Hoguet et de l'exigence subséquente de carte professionnelle.

A ce titre, il ressort expressément des textes que la réglementation impérative n'a vocation à s'appliquer que lorsqu'une personne physique ou morale effectue des actes d'entremise de manière répétée et constante (ce qui est, d'ailleurs, un des signes révélateurs de l'exercice d'une profession).

Il s'ensuit, a contrario, qu'un acte isolé ou, en d'autres termes, un acte fait à titre inhabituel ne permet pas d'avoir la qualité d'intermédiaire immobilier professionnel puisque l'existence d'une seule entremise ne suffit pas à établir une habitude (V. Civ. 1re, 25 avr. 1984, n° 82-15.914, Bull. civ. I, n° 132 ; 6 mars 2001, n° 98-20.624 ; 27 nov. 2001, nos 99-14.005 et 99-15.100, Bull. civ. I, n° 289 ; T. com. Paris, ch. 1, 9 janv. 2006, SA Société développement c/ SA Gecina, Juris-Data, n° 2006-306571).

Ainsi, la caractérisation du standard juridique que constitue l'habitude, souverainement faite par les juridictions du fond, est essentielle pour l'application de la réglementation (Civ. 1re, 15 mai 2001, n° 99-10.512 ; 27 nov. 2001, nos 99-14.005 et 99-15100, préc.).

Et, puisque l'habitude est un élément constitutif de l'infraction pénale d'exercice illégal de l'activité prévue par l'article 14 de la loi de 1970, c'est une interprétation stricte qui doit en être retenue :

En l'espèce, seuls les juges du premier degré ont été, manifestement à tort, sensibles aux arguments susmentionnés de l'intermédiaire. En effet, tant la cour d'appel (par son arrêt infirmatif) que, dans le sillage de celle-ci, la Cour de cassation (par un arrêt de rejet rendu, qui plus est, après un contrôle lourd de la décision querellée comme le montrent les expressions « exactement retenu » et « à bon droit ») ont jugé que le caractère habituel des activités d'agent immobilier de Mme A..... était avéré alors qu'elle n'était pas titulaire de la carte professionnelle légalement requise.

Cette position est, nous semble-t-il, d'une justesse juridique indiscutable puisque l'on ne voit pas comment l'on pourrait donner un caractère occasionnel ou isolé à une activité lorsque l'intéressée a, « le même jour, par deux mandats portant sur des terrains différents, accepté de prêter son concours à des opérations distinctes et que, rendant compte à la société Vie et

nature de l'exécution de ses missions, elle y avait intégré la vente d'autres terrains appartenant à des sociétés tierces ».

L'argument tiré de ce que les mandats auraient été donnés par un seul et même mandant, pour essayer de nier le caractère habituel des activités d'intermédiation, était juridiquement inopérant dès lors « qu'il importait peu, pour apprécier la multiplicité de ces activités, que les mandats aient été donnés par une seule et même personne, ou par des sociétés ayant le même gérant dès lors qu'ils recouvraient des transactions différentes ».

La privation de tout droit à rémunération, en rapport avec l'exécution du mandat litigieux nul, était donc logique, voire légitime, au regard des dispositions de la loi du 2 janvier 1970 quand bien même rien ne serait moins sûr sous l'angle de la stricte morale ou de la stricte équité.

Cour de Cassation, 1ère Chambre Civile, 18 juin 2014 n° 13-11543