

La rémunération est due même en l'absence de mandat signé !

dimanche 8 octobre 2017, par Gabriel Neu-Janicki

Dans un arrêt de principe, la Cour de Cassation affirme que dorénavant le non-respect du formalisme légal de la loi Hoguet et de son décret d'application, qui ont objet la sauvegarde des intérêts privés du mandant, entraîne une nullité relative, laquelle peut être couverte par la ratification ultérieure des actes de gestion accomplis sans mandat ou la constatation d'un accord même non signé.

En d'autres termes, même en l'absence de mandat signé voir régulier, dès lors que la relation contractuelle s'est installée entre les parties sans reproche, la Cour de Cassation semble bien considéré qu'il y a mandat.

En l'espèce, une société, cessionnaire d'une partie du portefeuille de clientèle d'un agent immobilier à qui avait été confiée la gestion locative de deux immeubles, pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction jusqu'au 1er janvier 1999, a poursuivi cette mission pour le compte des héritiers du mandant, décédé le 4 mars 2000, jusqu'à ce que ceux-ci y mettent un terme, à compter du 30 juin 2007, pour le premier, et du 1er novembre 2008, pour le second.

Soutenant que l'agent immobilier avait géré leurs biens sans détenir de mandat écrit depuis le 1er janvier 1999, les héritiers du mandant l'ont assigné en restitution des honoraires perçus entre le premier trimestre 2000 et le deuxième trimestre 2008.

Selon les articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dans leur rédaction issue de la loi n° 94-624 du 24 juillet 1994, applicable en la cause, les conventions conclues avec les personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives, notamment, à la gestion immobilière, doivent être rédigées par écrit.

Suivant l'article 64, alinéa 2, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, le titulaire de la carte professionnelle "gestion immobilière" doit détenir, à moins qu'il ne représente la personne morale qu'il administre, un mandat écrit qui précise l'étendue de ses pouvoirs et qui l'autorise expressément à recevoir des biens, sommes ou valeurs, à l'occasion de la gestion dont il est chargé.

La Cour de cassation jugeait jusqu'à présent que ces dispositions, qui sont d'ordre public, sont prescrites à peine de nullité absolue, excluant toute possibilité de confirmation du mandat comme de ratification ultérieure de la gestion (Cour de cassation 1re civ., du 22 mars 2012, n° 15-20.411, Bull. 2012, I, n° 72 ; Cour de cassation 1re civ., du 2 déc. 2015, n° 14-17.211).

Toutefois, l'évolution du droit des obligations résultant de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, d'après laquelle la nullité est absolue lorsque la règle violée a pour objet la sauvegarde de l'intérêt général et relative lorsque cette règle a pour objet la sauvegarde d'un intérêt privé, a conduit la Cour de cassation à apprécier différemment l'objectif poursuivi par certaines des prescriptions formelles que doit respecter le mandat de l'agent immobilier et à décider que, lorsqu'elles visent la seule protection du mandant dans ses rapports avec le mandataire, leur méconnaissance est sanctionnée par une nullité relative (Cour de cassation ch. mixte, 24 févr. 2017, n° 15-20.411).

Dans les rapports entre les parties au mandat, le non-respect de son formalisme légal, qui a pour objet la sauvegarde des intérêts privés du mandant, entraîne une nullité relative, laquelle peut être couverte par la ratification ultérieure des actes de gestion accomplis sans mandat.

L'arrêt relève que les héritiers, même sans avoir signé le mandat, ont poursuivi leurs relations avec le mandataire de leur auteur, sans émettre la moindre protestation sur la qualité des prestations fournies ou les conditions de leur rémunération, dont l'agent immobilier leur a rendu compte de façon régulière et détaillée, avant qu'ils ne mettent un terme à sa mission sept ans plus tard, dans les formes et conditions stipulées dans les mandats écrits que celui-ci leur avait expédiés pour signature.

De ces motifs, faisant ressortir que les héritiers avaient ratifié, en connaissance de cause, les actes et coût de cette gestion locative, elle a pu déduire que la restitution des honoraires perçus était injustifiée.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 20 septembre 2017, 16-12906