

L'ACTIVITÉ D'AGENT IMMOBILIER

Exercice 1 La responsabilité de l'agent immobilier et la protection du consommateur

À partir du document suivant, et après avoir rappelé les faits, précisez la solution et les motifs de cet arrêt de cassation.

Arrêt de cassation du 09/05/2008 – Assemblée plénière

Agent immobilier

Rejet

- Communiqué
- Rapport du conseiller rapporteur
- Avis de l'avocat général

Demandeur(s) à la cassation : Époux X...

Défendeur(s) à la cassation : Société Immobilier service

M. et Mme X... se sont pourvus en cassation contre l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence (1^{re} chambre A civile) en date du 16 octobre 2001 ;

Cet arrêt a été cassé le 27 avril 2004 par la première chambre civile de la Cour de cassation ;

La cause et les parties ont été renvoyées devant la cour d'appel de Nîmes qui, saisie de la même affaire, a statué par arrêt du 23 janvier 2007 ;

Un pourvoi ayant été formé contre l'arrêt de la cour d'appel de Nîmes, la première chambre civile a, par arrêt du 8 novembre 2007, décidé le renvoi de l'affaire devant l'assemblée plénière ;

Les demandeurs invoquent, devant l'assemblée plénière, le moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

Ce moyen unique a été formulé dans un mémoire déposé au greffe de la Cour de cassation par la SCP Bachellier et Potier de la Varde, avocat de M. et Mme X... ;

Un mémoire en défense a été déposé au greffe de la Cour de cassation par Me Copper-Royer, avocat de la société Immobilier service ;

Le rapport écrit de M. Foulquié, conseiller, et l'avis écrit de M. de Gouttes, premier avocat général, ont été mis à la disposition des parties ;

(...)

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 23 janvier 2007), rendu sur renvoi après cassation (1^{re} Civ., 27 avril 2004, *Bull.*, I, n° 111, p. 80), que, titulaire d'un mandat non exclusif que lui avait donné, en vue de vendre un appartement, la société Immobilière Saint-Louis (le vendeur), moyennant le prix de 2 600 000 francs, commission comprise, soit 2 700 000 francs « net vendeur », la société Immobilier service (la société) a fait visiter le bien les 11 et 12 octobre 1990 à des personnes disant se nommer M. et Mme «Z...» dont elle a transmis au vendeur une offre de

prix à 2 200 000 francs ; qu'ayant appris que ces personnes, en réalité les époux X... qui avaient ainsi fait usage d'une identité fausse pour se présenter à elle, avaient acquis le bien du vendeur, selon acte authentique du 6 mars 1991, sans que la commission prévue dans le mandat lui ait été payée, elle les a assignées en réparation de son préjudice ;

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande alors que, selon le moyen :

1°/ que le tiers ne peut être condamné à réparer le préjudice causé à une partie par l'inexécution d'un contrat par l'autre partie que s'il avait connaissance de la clause dont l'inexécution est alléguée ; qu'ainsi, en condamnant les époux X... à payer à la société une somme d'argent représentant la commission qui lui aurait été due par le vendeur sur la vente de l'appartement, sans constater que ceux-ci avaient connaissance de la clause du mandat prévoyant que cette commission était due même si la vente était conclue après l'expiration du mandat avec un acheteur présenté par la société, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles 1165 et 1382 du Code civil, 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 72 et 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

2°/ que la commission n'étant pas due par les acquéreurs, la société ne peut se prévaloir à leur encontre d'un quelconque préjudice ; qu'ainsi, la cour d'appel, en condamnant les époux X... au paiement de la commission à raison de prétendues manœuvres frauduleuses ayant consisté à évincer l'agent immobilier de l'acquisition de l'appartement qu'elle leur aurait fait visiter, a violé l'article 1382 du Code civil et les articles 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 72 et 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

Mais attendu que, même s'il n'est pas débiteur de la commission, l'acquéreur dont le comportement fautif a fait perdre celle-ci à l'agent immobilier, par l'entremise duquel il a été mis en rapport avec le vendeur qui l'avait mandaté, doit, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, réparation à cet agent immobilier de son préjudice ; qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que l'agent immobilier, à une date où il était titulaire d'un mandat, avait fait visiter l'appartement aux époux X... qui avaient acquis le bien à un prix conforme à leur offre « net vendeur » à l'insu de l'intermédiaire, la cour d'appel qui a ainsi fait ressortir la connaissance par les époux X... du droit à rémunération de l'agent immobilier et qui a pu retenir que les manœuvres frauduleuses qu'ils avaient utilisées, consistant en l'emprunt d'une fausse identité pour l'évincer de la transaction immobilière, avaient fait perdre à l'agent immobilier la commission qu'il aurait pu exiger du vendeur, en a exactement déduit qu'ils devaient être condamnés à lui payer des dommages-intérêts ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi.

Exercice 2 Les mandats

Peu informé sur le mandat de recherche, vous consultez la jurisprudence sur ce sujet. Analysez cet arrêt avec l'aide du document suivant.

Cour de cassation, chambre civile 1. Audience publique du jeudi 28 avril 2011

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, ensemble les articles 72 et 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

Attendu qu'il résulte de la combinaison de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et des articles 72 et 73 du décret du 20 juillet 1972, que l'agent immobilier ne peut réclamer une commission ou rémunération à l'occasion d'une opération visée à l'article 1^{er} de cette loi que si, préalablement à toute négociation ou engagement, il détient un mandat écrit, délivré à cet effet par l'une des parties et précisant les conditions de détermination de la rémunération ou commission, ainsi que la partie qui en aura la charge ; que les parties à la vente peuvent cependant, par une convention ultérieure qui n'est valable que si elle est postérieure à la vente régulièrement conclue, s'engager à rémunérer les services de l'agent immobilier ; Attendu que, suivant acte notarié du 23 septembre 2008, **Mme XAVIER** a acquis un appartement qu'elle avait visité par l'entremise de l'Agence de la République dépourvue de mandat de recherche. Elle a remis une offre d'achat en date du 17 juin 2008 ;

Attendu que, pour condamner **Mme XAVIER** à verser à l'agent immobilier une somme au titre de sa commission, le jugement attaqué retient que le mandat de recherche fixant le montant de la commission à 3 000 euros a été signé par **Mme XAVIER** le 18 juin 2008, qu'il est expressément précisé dans ce document que la commission est à la charge de l'acquéreur, qu'il est établi que c'est bien l'agent immobilier qui s'est occupé, jusqu'à la signature de l'acte définitif, de la transaction, qu'il a donc rempli ses obligations contractuelles qui étaient de mener celle-ci à son terme et que **Mme XAVIER** n'a aucun motif sérieux et légitime pour s'opposer à la juste rémunération de ce travail, rémunération de surcroît prévue dès la promesse ; Qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher si le mandat de recherche était antérieur à l'offre d'achat reçue par l'agent immobilier, la juridiction de proximité n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il soit besoin de statuer sur la seconde branche : **CASSE ET ANNULE**, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 7 avril 2009, entre les parties... condamne la société Agence République aux dépens...

Exercice 1 Analyse patrimoniale : le cas Petit

Situation

Des clients, les époux Petit, sont intéressés par le dernier appartement d'un programme neuf que vous commercialisez. Il s'agit d'un T3 à 336 000 € (garage et cave inclus). Les frais réduits sont de 2,50 %.

Le promoteur propose un prêt de 100 000 € remboursable sur 18 ans à un taux fixe, assurance incluse, de 3,75 %. La mensualité pour 10 000 € empruntés est de 63,74 €.

Informations concernant les époux Petit

Leurs revenus mensuels sont de 6 000 €. Madame Petit reçoit un supplément familial de 165,68 € (pour leurs filles de 2 ans). Ils ne sont pas endettés par ailleurs. Leur projet sera financé à 60 % par un prêt, le reste par leur apport.

Monsieur a droit à un prêt fonctionnaire de 5 000 € (prêt sur 5 ans au taux de 1 %). La mensualité est de 170,94 € pour 10 000 € empruntés.

Un prêt conventionné remboursable mensuellement à un taux annuel fixe de 4 % et une assurance décès invalidité à 0,50 % par tête sur deux têtes souscrits par les époux sur 15 ans peuvent être accordés par la banque Descamps. La mensualité est de 73,97 € pour 10 000 € empruntés.

1. Établissez le plan de financement des époux Petit à l'aide des informations fournies. Complétez l'annexe jointe.
2. Conseillez les époux Petit afin qu'ils prennent une décision.
3. Si le bien ne convenait pas aux époux Petit, pourrait-il intéresser un investisseur sachant que le loyer potentiel est de 1 360 € et que l'investisseur souhaite une rentabilité brute de 6 % ?
4. Pourquoi parle-t-on de frais de notaire réduits ?

Annexe à compléter

Plan de financement

PRIX DU BIEN	
DROITS DE MUTATION	
MONTANT TOTAL À RÉGLER	

Annexe à compléter (suite)

Financement*

OPÉRATION À FINANCER		
APPORT PERSONNEL		
PRÊT FONCTIONNAIRE		
PRÊT PROMOTEUR		
PRÊT BANQUE DESCAMPS		
TOTAUX		

*(arrondir à l'euro entier le plus proche)

Mensualités de remboursement*

PRÊTS	BASE DE CALCUL	MENSUALITÉS
Fonctionnaire		
Promoteur		
Banque Descamps		
Assurance		
Total		
Taux d'endettement		

*(conserver les centimes d'euros)

Exercice 2 Plus-value immobilière : le cas Dupoint

Situation

Vous êtes en relation avec Clotilde Dupoint qui souhaite acheter un appartement neuf pour en faire sa résidence principale. Elle désire connaître le montant de son apport personnel pour cette acquisition. Logée à titre gratuit dans un cadre professionnel, elle avait acquis à titre de résidence secondaire un studio à Juan les Pins en juin 2011. La vente du studio est prévue pour le mois de mai 2019.

Informations concernant les époux Petit

Achat au prix de 35 000 € le 15 juin 2011. Les frais d'acquisition d'après la facture s'élèvent à 2 975 €. Le prix de vente est de 94 000 €. Des travaux importants en électricité ont été effectués après l'achat pour un montant de 5 000 €.

Exercices

1. Déterminez le caractère imposable ou non de la plus-value sur la vente. Justifiez.
2. Calculez le montant de cette plus-value (arrondir à l'euro le plus proche) et présentez votre réponse sous forme de tableau.
3. Calculez le montant de l'impôt et précisez les modalités de paiement. Déterminez le produit net de la vente de ce studio (arrondir au millier d'euros le plus proche).
4. Clotilde Dupoint a placé depuis 4 ans la somme de 10 500 € à un taux annuel de 4,25 % par an. Elle souhaite l'utiliser pour son apport. Calculez la somme qu'elle détient aujourd'hui.

Exercice 3 Copropriété et travaux

Situation

Monsieur Marc, copropriétaire, souhaite acquérir une partie de couloir qui ne dessert plus que son logement. Il soumet sa demande au syndic.

1. Précisez les risques encourus par un copropriétaire réalisant des travaux sur une partie commune sans autorisation de l'assemblée générale. Qui peut agir à son encontre ? Quelle est la procédure ?
2. Expliquez à Monsieur Marc les formalités à accomplir pour réaliser son projet.

Exercice 4 Copropriété et charges

1. Comment un syndic peut-il obtenir le paiement des charges de l'année en cours ?
2. Citez 3 garanties dont peut bénéficier le syndicat pour le recouvrement des charges de copropriété.

Exercice 5 Copropriété et responsabilité

Situation

Les copropriétaires de la résidence Les Charmilles ont des relations tendues. Toutes les demandes concernant la résidence sont rejetées, or la moquette de l'escalier est en très mauvais état. Un visiteur, Claude, fait une chute et se casse le bassin. Les copropriétaires pensent que le syndic est responsable. Aucune solution à l'amiable n'est possible.

Claude demande réparation en justice. Qui devra-t-il assigner ? Sur quel fondement ? Que devra-t-il prouver ?

L'ACTIVITÉ D'AGENT IMMOBILIER

Exercice 1 La responsabilité de l'agent immobilier et la protection du consommateur

Analyse de la solution de l'arrêt de cassation.

• Faits et procédure

Le 19 décembre 1989, la société Immobilière Saint Louis (le vendeur) a donné à la société Immobilier Service (l'agence) mandat non exclusif de vendre un appartement, moyennant le prix de 2 600 000 frs commissions comprise, soit 2 470 000 frs « net vendeur ». Le 11 octobre 1990, l'agence a fait visiter le bien à une personne disant se nommer Mme Z..., puis, le lendemain, le 12 octobre, à cette dernière, accompagnée, sous la même identité, de son époux. Ayant appris que ces personnes, en réalité les époux X... qui avaient ainsi fait usage d'une identité fausse pour se présenter à elle, avaient acquis le bien du vendeur, selon acte authentique du 6 mars 1991, et ce pour la somme de 2 200 000 frs sans que la commission de 110 000 frs prévue dans le mandat lui ait été payée, l'agence les a assignées en réparation de son préjudice.

Par jugement du 16 février 1996, le tribunal de grande instance de Grasse, retenant que les époux X..., ayant visité l'appartement avec l'agence à l'époque où elle était titulaire d'un mandat et ayant acquis ensuite le bien sans la prévenir, ce qui l'avait mise dans l'impossibilité d'obtenir sa commission auprès du vendeur, avaient ainsi commis une faute sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, a condamné les époux X... à payer la somme de 110 000 frs à titre de dommages-intérêts. Par arrêt du 16 octobre 2001, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a confirmé le jugement.

Par arrêt du 27 avril 2004, la Cour de cassation, 1^{re} chambre civile (Bull., I, n° 111) a cassé cet arrêt au visa de l'article 1382 du Code civil, ensemble les articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 73 du décret du 20 juillet 1972, énonçant *qu'en statuant ainsi, alors que la commission n'était pas due par les acquéreurs, de sorte que l'agence ne pouvait se prévaloir à leur encontre d'un quelconque préjudice, la cour d'appel a violé le texte susvisé.*

Statuant comme juridiction de renvoi, la cour d'appel de Nîmes, par arrêt du 23 janvier 2007, a confirmé le jugement du tribunal de grande instance de Grasse.

Le 2 mars 2007, les époux X... se sont pourvus en cassation contre cet arrêt, signifié à partie le 21 février 2007. Les époux X... ont déposé un mémoire ampliatif le 16 mai 2007. La société Immobilier Service a déposé un mémoire en défense le 24 mai 2007. Chacune des parties a conclu à l'application en sa faveur de l'article 700 du code de procédure civile. Par arrêt du 8 novembre 2007, la Cour de cassation, 1^{re} chambre civile a renvoyé le pourvoi devant une assemblée plénière, en visant les articles L. 131-2 et L. 131-3 du code de l'organisation judiciaire.

• Motifs et décision

Dans un arrêt du 9 mai 2008, la plus haute formation de la Cour de cassation affirme que, même s'il n'est pas débiteur de la commission, l'acquéreur dont le comportement

fautif a fait perdre celle-ci à l'agent immobilier, par l'entremise duquel il a été mis en rapport avec le vendeur qui l'avait mandaté, doit, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, réparation à cet agent immobilier de son préjudice.

L'assemblée plénière, sur les conclusions conformes du premier avocat général, approuve par conséquent la cour d'appel de Nîmes qui, ayant relevé que l'agent immobilier, à une période où il était titulaire d'un mandat de vente, avait fait visiter l'appartement à des personnes qui avaient ensuite acquis le bien à un prix conforme à leur offre « net vendeur » à l'insu de l'intermédiaire, avait fait ainsi ressortir la connaissance par ces derniers du droit à rémunération de l'agent immobilier. Elle a pu en conséquence retenir que les manœuvres frauduleuses utilisées par les acquéreurs, consistant en l'emprunt d'une fausse identité pour l'évincer de la transaction immobilière, avaient fait perdre à celui-ci la commission qu'il aurait pu exiger du vendeur. Elle était donc fondée à les condamner à lui payer des dommages-intérêts.

Exercice 2 Les mandats

- **Faits** : après avoir visité un appartement par l'entremise de l'agence immobilière de la République, Madame XAVIER signe une offre d'achat en date du 17 juin 2008. Le lendemain, elle signe un mandat de recherche d'un bien avec la même agence immobilière, mandat dans lequel il est indiqué que la commission de 3 000 euros serait à la charge de l'acquéreur. Les conditions de la rémunération de l'agence immobilière sont également stipulées dans la promesse de vente. L'agence remplit ses obligations contractuelles jusqu'à la signature de l'acte authentique le 23 septembre 2008, mais Mme XAVIER s'oppose au versement de la commission de l'agence. L'agence immobilière intente une action en justice afin de faire valoir ses droits à commission.
- **Procédure** : premier degré : juge de proximité de Bobigny ; décision en faveur de l'agence immobilière. Pourvoi en cassation de Mme Xavier.
- **Thèse du juge de proximité de Bobigny** : l'agence ayant accompli sa mission avec diligence et ayant mené à son terme la vente du bien immobilier, Mme XAVIER n'avait pas de motif pour s'opposer à la juste rémunération.
- **Thèse du demandeur au pourvoi** : la juridiction de proximité n'a pas vérifié si le mandat de recherche datant du 18 juin 2008 était antérieur à l'offre d'achat en date du 17 juin 2008.
- **Problème juridique** : lorsqu'une offre d'achat est signée avant le mandat de recherche mettant la commission à la charge de l'acquéreur, l'agent immobilier peut-il percevoir sa commission ?
- **Dispositif et motif** : en vertu de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et des articles 72 et 73 du décret du 20 juillet 1972, l'agent immobilier ne peut réclamer une commission que s'il détient un mandat écrit. L'offre d'achat ayant été signée avant le mandat de recherche, il aurait fallu que l'acquéreur signe un acte d'engagement à verser la commission après la signature de l'acte authentique et non au moment de la promesse de vente.

LA VENTE

Exercice 1 Analyse patrimoniale : le cas Petit

1.

Plan de financement

PRIX DU BIEN	336 000 €
DROITS DE MUTATION	8 400 €
MONTANT TOTAL À RÉGLER	344 400 €

Financement

OPÉRATION À FINANCER	344 400 €	
APPORT PERSONNEL		137 760 €
PRÊT FONCTIONNAIRE		5 000 €
PRÊT PROMOTEUR		100 000 €
PRÊT BANQUE DESCAMPS		101 640 €
TOTAUX	344 400 €	344 400 €

Mensualités de remboursement

PRÊTS	BASE DE CALCUL	MENSUALITÉS
Fonctionnaire	$(5\,000 \times 170,94) / 10\,000$	85,47 €
Promoteur	$(100\,000 \times 63,74) / 10\,000$	637,40 €
Banque Descamps	$(101\,640 \times 73,97) / 10\,000$	751,83 €
Assurance	$(101\,640 \times 0,005) / 12 \times 2$	84,70 €
Total		1 559,40 €
Taux d'endettement	$1\,559,40 / 6\,165,68 \times 100$	25,3 %

2. Les conseils suivants peuvent être donnés aux époux Petit : le projet est tout à fait réalisable, en effet le taux d'endettement est de 25,3 %. Ils sont loin du taux d'endettement maximum. Ils pourraient diminuer la durée du crédit afin d'en réduire le coût.

3. Le bien est à 344 400 € frais inclus, le loyer serait de 1 360 € par mois, soit 16 320 € par an. La rentabilité est donc de : $16\,320 / 344\,400 \times 100 = 4,74 \%$.
Ce taux est en deçà des exigences de l'investisseur. Une solution qui reste à calculer serait de recourir à une défiscalisation.

4. Les droits d'enregistrement sont réduits car il s'agit d'un bien neuf.

Exercice 2 Plus-value immobilière : le cas Dupont

1. La plus-value sur la vente est imposable car il s'agit d'une cession à titre onéreux d'un bien détenu depuis moins de 30 ans. Le prix de cession est supérieur à 15 000 €. Il s'agit d'une résidence secondaire.

2.

PRIX DE VENTE	94 000 €
PRIX D'ACQUISITION	35 000 €
FRAIS D'ACQUISITION	2 975 €
TRAVAUX (15 % PRIS EN COMPTE)	5 250 €
PRIX D'ACHAT CORRIGÉ	42 225 €
PLUS-VALUE BRUTE	$94\,000 - 42\,225 = 50\,775$ €
ABATTEMENTS IR : DURÉE DE DÉTENTION 7-5 = 2 ANS	$2 \times 6\% = 12\%$ $50\,775 \times 12\% = 6\,093$ $50\,775 - 6\,093 = 44\,682$
ABATTEMENTS PS : DURÉE DE DÉTENTION 7-5 = 2 ANS	$2 \times 1,65\% = 3,30\%$ $50\,775 \times 3,30\% = 1\,676$ $50\,775 - 1\,676 = 49\,099$
PLUS-VALUE IMPOSABLE AU TITRE DE L'IR	44 682 €
PLUS-VALUE IMPOSABLE AU TITRE DES PS	49 099 €

3. • Impôt au titre de l'IR :

$$44\,682 \times 19\% = 8\,490 \text{ €}$$

• Impôt au titre des prélèvements sociaux :

$$49\,099 \times 17,2\% = 8\,445 \text{ €}$$

soit un total de 16 935 €

Le notaire prélève le montant de l'impôt sur le prix de vente et règle le Trésor public.

• Produit net de la vente : $94\,000 - 16\,935 \text{ €} = 77\,065$ soit 77 000 € (arrondi).

4. $10\,500 \times 1,0425^4 = 12\,402,05 \text{ €}$

Clotilde Dupont disposera au total de $77\,000 + 12\,402,05 = 89\,402,05 \text{ €}$.

Exercice 3 Copropriété et travaux

1. Le copropriétaire qui effectuerait des travaux sur une partie commune sans l'autorisation de l'assemblée générale pourrait être condamné à verser des dommages et intérêts si les travaux ont dégradé les parties communes et causé un préjudice au syndicat. Monsieur Marc peut être contraint à remettre les lieux en état. Le syndicat peut saisir le tribunal de grande instance (TGI) pour faire interrompre les travaux.

2. Pour effectuer son projet, Monsieur Marc doit :
- élaborer un dossier sur les travaux envisagés ;
 - proposer une résolution à inscrire à l'ordre du jour.

Le syndic doit quant à lui :

- inscrire la résolution à l'ordre du jour ;
- joindre le dossier à la convocation ;
- faire voter sur le principe de l'aliénation à l'AG ;
- faire voter la modification de l'état descriptif de division (tantièmes).

Exercice 4 Copropriété et charges

1. En l'absence de versement d'une provision pour charges à la date fixée par l'assemblée générale, les autres provisions prévues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure restée infructueuse plus de 30 jours à compter du lendemain du jour de la première présentation. Le syndic saisit le TGI qui peut condamner le défaillant à verser l'intégralité des provisions.

2. Pour recouvrer des charges de copropriété, le syndicat peut s'appuyer sur les garanties suivantes :

- hypothèque légale ;
- privilège spécial immobilier ;
- privilège mobilier (loyers, meubles) ;
- saisie immobilière ;
- saisie arrêt sur salaire ;
- saisie arrêt sur compte bancaire.

Exercice 5 Copropriété et responsabilité

Claude devra assigner le syndicat des copropriétaires devant le TGI en responsabilité délictuelle. Il devra prouver que les copropriétaires ont refusé de voter les réparations nécessaires. Il devra démontrer que le préjudice subi vient d'un défaut d'entretien des parties communes.