

A quand une vraie refonte de la loi Hoguet ?

L'exemple de l'enregistrement des mandats conclus par correspondance

par Cyril Sabatié

Avocat au barreau de Paris, LBVS Avocats

La loi n° 70-2 du 2 janvier 1970, communément appelée loi Hoguet, et son décret d'application du 20 juillet 1972 commencent à sérieusement dater et malheureusement ce ne sont pas les époussetages de ces dernières années (ordonnance n° 2004-634 du 1^{er} juillet 2004 ; loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 ; loi n° 2006-1770 du 30 décembre 2006 ; ordonnance n° 2007-1801 du 21 décembre 2007 ; ordonnance n° 2008-507 du 30 mai 2008) qui lui ont permis de se moderniser et de répondre efficacement aux usages et interrogations de la pratique.

Texte archaïque et anachronique à certains égards, la loi Hoguet paraît aujourd'hui d'un autre temps, malgré les demandes de modernisation des différentes organisations professionnelles (Rapport de Bernard Vorms « livre blanc » sur la modernisation de la réglementation des activités immobilières - 2002).

Si la philosophie de ces textes visant à la protection du consommateur demeure louable, encore faudrait-il que « les verrous de sécurité » mis en place il y aura bientôt 40 ans évoluent pour faire face aux pratiques des professionnels de l'immobilier, sans cesse en renouvellement, afin notamment de répondre aux nouveaux besoins des consommateurs.

Nouveaux médias (Internet, presse spécialisée...), nouveaux outils commerciaux (e-mailing, SMS...), nouveaux modes de travail (chasseurs d'appartements, portage salarial, centrales commerciales, succursalisme national...), nouveaux mandats (semi-exclusif, succès...), nouvel environnement (inter-cabinets, bourses d'échanges, immobilier de bureaux, logistique...), autant d'évolutions qui mériteraient, selon nous, l'attention du législateur et sans doute une profonde refonte de la loi Hoguet.

Un nouvel arrêt rendu par la cour d'appel de Versailles (CA Versailles, 6 décembre 2007, *SA Atisreal Auguste Thouard c/ SCI 61 bld Haussmann*, Administrer juill. 58, obs. Moysé) témoigne d'ailleurs des difficultés rencontrées aujourd'hui par les professionnels de l'immobilier pour adapter leurs pratiques à cette réglementation contraignante.

Comme chacun le sait, la réglementation Hoguet fait notamment obligation au professionnel immobilier, préalablement à son intervention d'entremise, de conclure une convention écrite (art. 6 de la loi n° 70-2 du 2 janvier 1970 et 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972) – mandat – et d'enregistrer cette convention sur un registre (art. 65 et 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972), « dit des mandats », conforme à un modèle fixé par arrêté conjoint du garde des Sceaux, ministre de la Justice, du ministre de l'Intérieur et du ministre de l'Economie et des Finances... (rien que ça) sur lequel les mandats sont mentionnés par ordre chronologique. Il est important de noter que, quel que soit le nombre d'agences (succursales) sous l'autorité du détenteur de la carte professionnelle, ce registre, le plus souvent papier, est unique. Ainsi, les mandats conclus à Paris, Nice ou Angers doivent tous être numérotés par ordre chronologique dans le seul registre de l'agence principale. S'ensuit donc un intéressant ballet téléphonique, dans les réseaux constitués de succursales, où chaque négociateur doit préalablement à toute signature contacter son siège social pour réserver un numéro sur ce registre qui doit en outre être relié et coté sans discontinuer... Le registre électronique introduit par le décret n° 2005-1315 du 21 octobre 2005 peine quant à lui à trouver sa place, faute de simplicité juridique et de solutions techniques.

En outre, le mandat, qu'il s'agisse d'un mandat de vente, de location ou encore de recherche, est dans bien des cas signé dans un lieu autre que le bureau du professionnel. S'il ne fait plus de doute aujourd'hui que les mandats de la loi Hoguet sont soumis au formalisme des articles L.121-21 et suivants du code de la consommation sur le démarchage, et notamment au délai de rétractation de sept jours (le client démarché bénéficie d'une faculté de rétractation pendant sept jours à compter de la signature du mandat, qui doit comporter à cette fin un formulaire détachable permettant l'exercice de cette faculté, à peine de nullité), qu'en est-il matériellement de leur enregistrement dans ce registre des mandats lorsqu'ils ont en outre été conclus par correspondance ?

A quelle date doivent-ils être portés sur ce fameux registre ? Doivent-ils être enregistrés lors de l'envoi au mandant ou bien doivent-ils seulement être enregistrés lors du retour signé ? Bien entendu, là encore, la loi Hoguet ne permet pas de répondre à cette question.

C'est donc les tribunaux, une fois de plus, qui sont chargés de répondre à ces questions. Ainsi, les magistrats de la cour de Versailles, contrairement aux juges nanterriens, considèrent, dans l'espèce précitée, que la méthode d'enregistrement, par date de réception, est tout simplement régulière. Cette solution est cependant discutable puisqu'elle ne permet pas de préserver la chronologie d'enregistrement des mandats, elle a toutefois le mérite d'exister.

Avec cette méthode, un mandat signé du mandataire le 15 du mois pourra être enregistré à son retour postal le 30. Entre-temps d'autres mandats auront pu être conclus à l'agence et enregistrés. On l'aura compris, cette solution, plus souple pour les professionnels, dénature complètement l'objet même du registre chronologique. Pour autant, la solution des juges versaillais n'est pas dénuée d'intérêt d'un point de vue pratique. En effet, on ne peut pas ignorer que les « consommateurs immobiliers », du fait de leur mobilité géographique et de l'internationalisation du marché, exigent ces conclusions de mandat à distance. A quand donc le mandat de vente électronique ?

La méthode de l'enregistrement dès l'envoi du mandat n'en est pas moins légale, selon nous, d'ailleurs elle paraît préférable et doit être privilégiée afin d'éviter des dates d'enregistrement qui ne seraient plus chronologiques. L'enregistrement lors de l'envoi permet également de faire immédiatement figurer sur le double du mandat le numéro d'enregistrement (omission qui est implacablement sanctionnée par la nullité du mandat : V. Civ. 1^{re}, 16 nov. 2004 notamment, Rev. bleue juin 2005. 33).

En cas de non-retour de la part du mandant, après un délai raisonnable (ou plus sûrement stipulé dans le mandat), la ligne utilisée sur le registre aura juste à être rayée et la mention « mandat non retourné » portée dans la colonne « observation ».

Ainsi, face au caractère parfois préhistorique de la loi Hoguet, la jurisprudence fait son œuvre avec plus ou moins de satisfaction pour les professionnels de l'immobilier, et leurs conseils, mais permet de répondre petit à petit aux nombreuses questions de la pratique. Il serait toutefois souhaitable que la philosophie de cette loi de police s'adapte et tienne compte de l'évolution des pratiques des professionnels, des besoins des consommateurs et de l'environnement immobilier qui a considérablement changé (Sabatié, *Immobilier d'entreprise : assouplissons la notion de négociation*. Rev. bleue août/septembre 2008. 36 et s.).