

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 8 mars 2012

N° de pourvoi: 11-10.871

Publié au bulletin

Cassation

M. Charruault (président), président

SCP Laugier et Caston, SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen relevé d'office, après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du code de procédure civile :

Vu 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 ;

Attendu qu'il résulte de la combinaison de ces textes d'ordre public que l'agent immobilier ne peut réclamer une commission ou une rémunération à l'occasion d'une opération visée à l'article 1er de la 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 la condition de détermination de la rémunération ou commission ainsi que la partie qui en aura la charge ;

Attendu qu'en condamnant la commune de Cusset, acquéreur d'un bien immobilier appartenant à la société Applifil, à verser à la société Abaque immobilier le montant de la commission prévue au mandat de recherche à elle confié le 14 janvier 2005 par la société Loft, sans préciser que ce mandat mettait la rémunération de l'agent immobilier à la charge de l'acquéreur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions impératives précitées ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 novembre 2010,

entre les parties, par la cour d'appel de Riom ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Limoges ;

Condamne la société Abaque immobilier aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Abaque immobilier ; la condamne à payer à la commune de Cusset la somme de 2 500 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit mars deux mille douze.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Laugier et Caston, avocat aux Conseils pour la commune de Cusset

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné la Commune de CUSSET à verser à la S.A.R.L. ABAQUE IMMOBILIER une somme de 35.880 € ;

AUX MOTIFS QUE la Commune de CUSSET lire : la S.A.R.L. ABAQUE IMMOBILIER fait grief au premier juge d'avoir retenu que la notification qui a été faite par la commune le 28 mars 2006 de sa décision d'exercer son droit de préemption n'a pas fait l'objet d'une réponse du vendeur dans le délai de deux mois, ni d'un recours devant le juge de l'expropriation et le compromis étant devenu caduc le vendeur avait le choix de retirer l'immeuble de la vente ou de prendre les accords quand bon lui semblait avec le titulaire de droit de préemption et que la vente de gré à gré passée avec la commune n'impliquait aucune rémunération à l'agence mandataire de l'acquéreur initial qui n'avait réalisé aucune acquisition ; mais qu'en application de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, l'agent immobilier a droit à commission si l'opération pour laquelle il a été mandaté a été définitivement conclue ; que sur la base de ce principe l'organisme qui exerce un droit de préemption est tenu de prendre en charge la rémunération des intermédiaires immobiliers incombant à l'acquéreur auquel il s'est substitué, le second étant conditionné par l'indication du montant et de la partie qui en a la charge dans l'engagement des parties et dans la déclaration d'intention d'aliéner ; que dès lors que la vente est intervenue dans le cadre de l'exercice du droit de préemption, son titulaire a entendu se prévaloir de la faculté de substitution à l'acquéreur que la loi lui confère ; que c'est cette prérogative, qui lui ouvre également la possibilité de répondre à l'offre du vendeur par une offre portant sur un prix différent, qui permet quelles que soient les modalités selon lesquelles l'accord sur la

chose et sur le prix a finalement été réalisé – par saisine du juge de l'expropriation ou par discussion amiable – la collectivité publique ait acheté le bien car initialement elle a usé de sa faculté de substitution ; qu'également tant que le vendeur n'a pas fait usage de son droit de renoncer à la vente aucun acte ne vient s'interposer entre la décision initiale de préemption et l'accord finalement conclu ; qu'enfin si la loi donne au préempteur le droit de répondre à la décision initiale de préemption par une offre, celle-ci ne peut porter, aux termes de l'article R.213-8 que sur le prix, à l'exclusion des autres mentions de la notification et notamment la commission de l'agent immobilier qui sont intangibles ; qu'en conséquence la substitution du préempteur à l'acquéreur, après négociation amiable sur le prix et en l'absence de réponse explicite du vendeur suite à l'offre d'acquérir de la commune, ne porte pas atteinte au droit à commission de l'agent immobilier, tel qu'il est conventionnellement prévu et donc en l'espèce dans le compromis initial au profit du mandataire de l'acquéreur auquel la commune s'est substituée, peu important à cet égard que le prix d'acquisition du bien préempté soit inférieur à celui qui avait été initialement conclu entre vendeur et acquéreur initial ; que dès lors il convient de réformer le jugement déféré et de condamner la Commune de CUSSET à payer à la S.A.R.L. ABAQUE IMMOBILIER la somme de 35.880 € ;

ALORS QUE l'agent immobilier ne peut prétendre à la commission convenue que si l'opération pour laquelle il a été mandaté a été effectivement conclue, et que le titulaire d'un droit de préemption qui exerce son droit n'est tenu de payer les commissions des intermédiaires que si la procédure aboutit à lui transférer la propriété du bien en cause ; que le silence du propriétaire dans le délai de deux mois de la réception de l'offre d'acquérir notifiée par le titulaire d'un droit de préemption équivaut à une renonciation d'aliéner, ce qui entraîne l'extinction du droit à commission des intermédiaires ; que si le propriétaire décide ensuite de conclure une vente de gré à gré avec le titulaire du droit de préemption, cette vente qui s'effectue dans les conditions du droit commun et est étrangère à la procédure de préemption, n'ouvre pas droit aux agents immobiliers mandatés dans le cadre de la précédente opération, qui n'a pas abouti, aux commissions qui avaient été alors convenues ; qu'en retenant, pour condamner la Commune de CUSSET à verser à la S.A.R.L. ABAQUE IMMOBILIER une commission, que « la substitution du préempteur à l'acquéreur, après négociation amiable sur le prix et en l'absence de réponse explicite du vendeur suite à l'offre d'acquérir de la commune, ne porte pas atteinte au droit à commission de l'agent immobilier, tel qu'il est conventionnellement prévu », la Cour d'appel a violé les articles 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, R.213-8 et R.213-10 du Code de l'urbanisme, 1134, 1582 et 1583 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la Commune de CUSSET à verser à la S.A.R.L. ABAQUE IMMOBILIER une somme de 35.880 € ;

AUX MOTIFS QU'il convient de réformer le jugement déféré et de condamner la Commune de CUSSET à payer à la S.A.R.L. ABAQUE IMMOBILIER la somme de 35.880 € TTC ;

1°) ALORS QUE le montant de la commission due par le titulaire du droit de préemption qui a exercé efficacement ce droit à l'agent immobilier mandaté par l'acquéreur évincé est égal à celui mentionné au mandat de l'agent, ou, s'il est inférieur, à celui mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner ; qu'en ne précisant pas d'où résulte le montant de la commission qu'elle retient, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1972, 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 et R. 213-5 du Code de l'urbanisme ;

2°) ALORS QU' en allouant à la S.A.R.L. ABAQUE IMMOBILIER une commission de 35.880 € TTC, sans répondre aux conclusions de la Commune de CUSSET qui faisait valoir qu'elle avait acquis la propriété de la société APPLIFIL au prix de 285.000 €, et que le mandat dont se prévalait l'agence immobilière stipulait « un honoraire proportionnel de 3 %, ce qui, appliqué à la vente, donnerait un honoraire de 8.250 € HT », la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE l'agent immobilier ne peut prétendre à une commission que s'il a effectivement accompli des démarches tendant à la conclusion de l'opération projetée au mandat ; qu'en condamnant la Commune de CUSSET à verser à la S.A.R.L. ABAQUE IMMOBILIER la commission que celle-ci réclamait, sans répondre aux conclusions de la Commune de CUSSET soutenant que cette agence immobilière n'avait accompli aucune diligence, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Riom du 4 novembre 2010