

Cour de cassation

chambre commerciale

Audience publique du 28 juin 2017

N° de pourvoi: 15-17394

ECLI:FR:CCASS:2017:CO00987

Publié au bulletin

Cassation

Mme Mouillard (président), président

Me Rémy-Corlay, SCP Gadiou et Chevallier, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société Pampr'oeuf production (la société Pampr'oeuf) a, le 8 janvier 2011, conclu avec la société Val de Vienne immobilier un contrat, qualifié de mandat, en vue de la recherche d'un domaine agricole à acquérir ; que ce mandat prenait fin le 7 janvier 2012 ; que la société Val de Vienne immobilier a été mise en liquidation judiciaire le 6 avril 2011, M. X...étant désigné liquidateur ; que le juge-commissaire ayant autorisé la cession du fonds de commerce de la société Val de Vienne immobilier par une ordonnance du 22 avril 2011, l'acte a été signé le 30 septembre 2011 au profit de la société Val de Vienne immobilier société nouvelle ; que la société Pampr'oeuf ayant acquis le domaine immobilier recherché le 1er décembre 2011, la société Val de Vienne immobilier société nouvelle et M. Y..., agent commercial de cette société, ont assigné la société Pampr'oeuf afin d'obtenir le paiement de la commission convenue ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu que la société Pampr'oeuf fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à la société Val de Vienne immobilier société nouvelle la somme de 460 460 euros TTC avec intérêts au taux légal à compter du 1er décembre 2011 et de rejeter toutes ses demandes alors, selon le moyen, que le mandat prend fin par la déconfiture du mandataire ; qu'en l'espèce, le mandat de recherche exclusif d'un bien à acquérir conclu le 8 janvier 2011 entre la société Pampr'oeuf, mandante, et la société Val de Vienne Immobilier, mandataire, a pris fin, le 8 avril 2011, par suite du prononcé de la liquidation judiciaire de cette dernière ; qu'en considérant, pour condamner à paiement la société Pampr'oeuf, que ce mandat avait été cédé de plein droit à la société Val de Vienne immobilier société Nouvelle, par suite de la cession du fonds de commerce de la société Val de Vienne immobilier intervenue le 30 septembre 2011, la cour d'appel a violé l'article 2003 du code civil ;

Mais attendu que l'article L. 641-11-1, I, du code de commerce dispose que, nonobstant toute disposition légale ou toute clause contractuelle, aucune résiliation ou résolution d'un contrat en cours ne peut résulter du seul fait de l'ouverture ou du prononcé d'une liquidation judiciaire ; qu'en conséquence, et par dérogation à l'article 2003 du code civil, aux termes duquel la déconfiture du mandataire met fin au mandat, la fin du mandat ne résulte pas de la liquidation judiciaire du mandataire mais obéit au régime des contrats en cours lorsqu'il a été conclu et n'a pas été exécuté avant le jugement de liquidation judiciaire, le mandat ne pouvant alors être résilié que selon les modalités de l'article L. 641-11-1, III et IV, du code de commerce ; que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le moyen, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article L. 141-5 du code de commerce ;

Attendu que pour statuer comme il fait, l'arrêt retient encore que le mandat de recherche d'un bien immobilier à acquérir fait partie de la clientèle d'un fonds de commerce d'agent immobilier et que, l'acte de cession du fonds de commerce comprenant la clientèle, le mandat a été cédé de plein droit à la société Val de Vienne immobilier société nouvelle ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la cession d'un fonds de commerce n'emportant pas, sauf exceptions prévues par la loi, la cession des contrats liés à l'exploitation de ce fonds, la cession d'un fonds de commerce d'agent immobilier n'emporte pas cession des mandats confiés à ce professionnel, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 février 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ; 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 d'Orléans ;

Condamne la société Val de Vienne immobilier société nouvelle et M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, les condamne à payer à la société Pampr'oeuf production la somme globale de 3 000 euros et rejette leur demande ;

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, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit juin deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour la société Pampr'oeuf production

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la société Pampr'oeuf Production à payer à la Société Val de Vienne Immobilier Société Nouvelle la somme de 460. 460 € TTC en principal avec intérêts au taux légal à compter du 1er décembre 2011 et de l'AVOIR déboutée de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions vis-à-vis de la Société Val de Vienne Immobilier Société Nouvelle et de M. Y... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la cession du mandat de recherche à la SAS Val de Vienne Immobilière société nouvelle, c'est par d'exacts motifs que la cour adopte que le tribunal a dit que le mandat de recherche d'un bien immobilier à acquérir fait partie de la clientèle d'un fonds de commerce d'agent immobilier ; que l'acte de cession du fonds de commerce de la SARL Val de Vienne Immobilier à la SAS Val de Vienne Immobilier société nouvelle comprend la clientèle de sorte que le mandat a été cédé de plein droit

au cessionnaire et ce, sans qu'il soit besoin de recourir au principe de la continuation des contrats en cours, non adapté en l'espèce, la clientèle d'une agence immobilière n'étant constituée qu'au travers de mandats de vente ou de recherche, lesquels ne sont pas assimilables à des « contrats en cours » au sens de l'article L. 644-11-1 du code de commerce ; que sur l'intervention de M. Y..., le mandat de recherche prévoit que le mandant autorise expressément le mandataire à substituer, faire appel à tout concours et faire tout ce qu'il jugera utile en vue de mener à bonne fin la conclusion de l'acquisition des biens correspondant à la description ci-dessus ; qu'il est par ailleurs indiqué qu'en cas de réalisation de l'opération avec un vendeur présenté par le mandataire ou un mandataire substitué, ou dirigé vers lui, le mandataire aura droit à une rémunération fixée à (...) 2, 5 % hors taxes pour un prix supérieur à 10 millions d'euros ; que M. Y... justifie d'un contrat d'agent commercial tout d'abord avec la SARL Val de Vienne Immobilier puis avec la SAS Val de Vienne Immobilier société nouvelle ; qu'il justifie également être détenteur de l'attestation délivrée par la préfecture de la Haute-Vienne le 10 juin 2009 par le titulaire de l'agrément professionnel, la SARL Val de Vienne Immobilier, puis le 16 novembre 2011, le titulaire de l'agrément étant la SAS Val de Vienne Immobilier société nouvelle ; que M. Y... a donc légalement exercé son activité d'agent commercial, intervenant tout d'abord pour la première société puis pour la seconde, dans la réalisation de la vente au profit de la société Pampr'oef ; qu'il ressort de l'acte du 7 juillet 2011 contenant compromis de vente que les parties reconnaissent que si elle se réalise, la vente est intervenue par l'entremise de M. Y... ; qu'il s'ensuit que la société Pampr'oef a admis l'intervention de M. Y... pour le compte du mandataire initial ; que la vente s'est réalisée de sorte que la commission prévue au mandat de recherche est due ; qu'il résulte des échanges de mails du 10 octobre 2011 que les parties se sont accordées sur des honoraires d'un montant de 385 000 euros HT ou 460 460 euros TTC ; que la société Pampr'oef a demandé l'accord du mandataire, accord donné par la SAS Val de Vienne Immobilier société nouvelle représentée par Mme Z... ; que c'est donc en vain que la société Pampr'oef tente de faire obstacle au paiement de la commission convenue, étant au surplus observé que le tribunal de commerce a relevé dans son exposé des faits que la société Pampr'oef ne contestait pas à la barre, devoir les commissions mais demandait au tribunal d'en déterminer le bénéficiaire ; que sur le bénéficiaire de la commission, en vertu du mandat de recherche dont la SAS Val de Vienne Immobilier société nouvelle est titulaire suite à la cession de fonds de commerce, la commission prévue audit mandat est destinée à lui revenir ; que les intimés demandent la confirmation du jugement en ce qu'il a condamné la société Pampr'oef à payer à la SAS Val de Vienne Immobilier la somme de 460 460 euros TTC, à charge pour celle-ci d'en reverser une partie à M. Y... en application du mandat d'agent commercial qui les lie ; que cette décision est conforme aux liens contractuels existant entre les parties au litige et sera en conséquence confirmée ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur la cession du fonds de commerce, l'acte de cession du fonds de commerce de la société Val de Vienne Immobilier SARL, signé le 30 septembre 2011 entre Maître X..., mandataire liquidateur et la SAS Val de Vienne

Immobilier société nouvelle, représentée par Mme Laure Z..., comprend : * l'enseigne et le nom commercial « Val de Vienne Immobilier », la clientèle et l'achalandage y attaché, * le droit au transfert des lignes téléphoniques et télécopie, * le droit pour le temps qu'il reste à courir à compter de l'entrée en jouissance, au bail des locaux dans lequel le bail est exploité, * les agencements, matériels et immobiliers servant à l'exploitation du fonds suivant inventaire ; que l'acte prévoit au paragraphe 4 que le cédant remet au cessionnaire (...) le « fichier clients et généralement tous actes et documents en sa possession concernant le fonds de commerce objet de la présente cession » ; que le niveau du prix de cession (40 000 euros) ne saurait prouver l'absence du mandat dans la mesure où les commissions qu'il pouvait générer n'étaient que potentielles (la vente restant à réaliser) et partielles (une large part étant rétrocédée à l'agent commercial) ; que le tribunal dira que le mandat de recherche d'un bien immobilier à acquérir, objet du litige, s'il n'est pas spécifiquement cité, figurait dans le portefeuille de Val de Vienne Immobilier SARL et faisait naturellement partie, s'agissant d'une agence immobilière, de la clientèle et de l'achalandage attachés au fonds de commerce cédé ; que sur le bénéficiaire des commissions, le tribunal constate que la société en liquidation Val de Vienne Immobilier SARL ne pouvait être débitrice envers M. Y... de commissions sur une opération immobilière réalisée postérieurement à la cession du fonds de commerce et par le successeur dans le commerce ; que le tribunal déboutera M. Gilles Y... de sa demande en paiement de commissions auxquelles il ne peut prétendre, n'étant pas titulaire du mandat ; que considérant que la cession de la propriété immobilière est intervenue postérieurement à la cession du fonds de commerce, c'est à la SAS Val de Vienne Immobilier société nouvelle que reviennent les commissions de la vente, à charge pour elle d'en reverser une partie à M. Gilles Y..., en application du mandat d'agent commercial qui les lie ; que le tribunal condamnera la SAS Pampr'oeuf Production à payer à la SAS Val de Vienne Immobilier société nouvelle la somme de 460 460 euros TTC en principal avec intérêts au taux légal à compter du 1er décembre 2011, date de réitération de l'acte de vente ;

Alors 1°) que, le mandat prend fin par la déconfiture du mandataire ; qu'en l'espèce, le mandat de recherche exclusif d'un bien à acquérir conclu le 8 janvier 2011 entre la société Pampr'oeuf Production, mandante, et la société Val de Vienne Immobilier, mandataire, a pris fin, le 8 avril 2011, par suite du prononcé de la liquidation judiciaire de cette dernière ; qu'en considérant, pour condamner à paiement la société Pampr'oeuf Production, que ce mandat avait été cédé de plein droit à la Société Val de Vienne Immobilier Société Nouvelle, par suite de la cession du fonds de commerce de la société Val de Vienne Immobilier intervenue le 30 septembre 2011, la cour d'appel a violé l'article 2003 du code civil ;

Alors 2°) que, en toute hypothèse, le contrat forme la loi des parties et s'impose aux juges ; que les juges du fond ont expressément relevé que l'acte de cession de fonds de commerce conclu le 30 septembre 2011 entre la société Val de Vienne Immobilier et la Société Val de Vienne Immobilier Société Nouvelle ne vise pas, au titre de la clientèle

cédée, le mandat de recherche exclusif du bien à acquérir conclu le 8 janvier 2011 entre la société Pampr'oeuf Production et la cédante ; qu'en retenant néanmoins qu'il faisait partie de la clientèle cédée du fonds de commerce d'agent immobilier, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

Alors 3°) que, dans les procédures écrites, l'aveu judiciaire ne peut être oral ; qu'en retenant encore que la société Pampr'oeuf ne contestait pas à la barre devoir les commissions mais demandait au tribunal d'en déterminer le bénéficiaire, la cour d'appel, qui a statué par des motifs inopérants à caractériser un aveu judiciaire, a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1356 du code civil ;

Alors 4°) que l'aveu ne peut pas porter sur un point de droit ; qu'en relevant que la société Pampr'oeuf avait reconnu le droit à commission de l'un de ses adversaires sans pour autant savoir quel devait être le bénéficiaire, la Cour d'appel, qui a ce faisant retenu l'aveu d'un point de droit, a violé l'article 1354 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Poitiers, du 13 février 2015