

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 10 décembre 2014

N° de pourvoi: 13-24352

ECLI:FR:CCASS:2014:C101456

Publié au bulletin

Rejet

Mme Batut (président), président

SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu que la société Cabinet Bedin fait grief à l'arrêt attaqué (Bordeaux, 13 juin 2013) de rejeter sa demande en paiement de la commission prévue par le mandat de recherche que lui avait donné M. X..., alors, selon le moyen, que l'article 72 du décret du 20 juillet 1972, qui prévoit que tous les mandats doivent figurer chronologiquement sur un registre des mandats à l'avance coté sans discontinuité et relié ou tenu sous forme électronique, n'interdit pas qu'il soit fait usage de deux registres distincts, cotés sans discontinuité par ordre chronologique, l'un pour tous les mandats de vente et l'autre pour tous les mandats de recherche ; qu'en effet, ce choix d'organisation du cabinet immobilier n'est contraire ni aux dispositions du texte, ni à son esprit tendant à protéger les droits du mandant ; qu'en décidant le contraire, pour annuler le mandat de recherche conclu entre le cabinet Bedin et M. X..., la cour d'appel a violé les dispositions du texte susvisé, auquel elle a ajouté une condition qu'il ne prévoit pas ;

Mais attendu qu'il résulte de l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 que tous les mandats visés par ce texte sont mentionnés sur un registre unique ; qu'ayant constaté que la société Cabinet Bedin tenait un registre pour les mandats de vente et un registre

différent pour les mandats de recherche, la cour d'appel a décidé à bon droit que cette pratique n'était pas conforme aux prescriptions de l'article 72 précité, et que le mandat de recherche donné par M. X... à la société Cabinet Bedin, ne satisfaisant pas à cette obligation, était donc nul, de sorte que la société ne pouvait s'en prévaloir au soutien de sa demande en paiement de la commission prévue par le mandat ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix décembre deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société Cabinet Bedin

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté le cabinet Bedin de ses demandes en paiement ;

AUX MOTIFS QU'il résulte des dispositions de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 que l'agent immobilier ne peut réclamer une commission ou rémunération à l'occasion d'une opération que si préalablement à toute négociation ou engagement, il détient un mandat écrit délivré par une des parties et précisant les conditions de la détermination de la rémunération ou de la commission ainsi que l'indication de la partie qui en a la charge ; qu'aucune disposition de cette loi et du décret du 20 juillet 1972 pris pour son application ne fait obstacle à ce qu'un agent immobilier détienne un mandat d'un vendeur et un mandat de recherche donné par un acquéreur sur le même bien ; que le mandat de recherche doit en toute hypothèse répondre aux mêmes exigences légales et réglementaires que le mandat de vente ; que l'article 72 du décret du 20 juillet 1972 dispose que tous les mandats sont mentionnés par ordre chronologique sur un registre 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'économie et des finances ; que ce registre est à l'avance coté sans discontinuité et relié ; que ce texte prescrit la tenue d'un registre pour tous les mandats, qu'il s'agisse de mandats reçus d'un vendeur ou d'un acquéreur ; qu'en l'espèce le mandat de vente en date du 24 février 2009 signé par Mme Y... porte le numéro d'inscription 212, alors que le mandat de recherche du 30 mars 2009

signé par M. X... est numéroté 5604 ; que la SA Cabinet Bedin explique cette incohérence de numérotation par le fait qu'elle tient un registre pour les mandats de vente d'une part, et un registre des mandats de recherche d'autre part ; que cette pratique n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 72 du décret susvisé qui impose l'inscription par ordre chronologique de tous les mandats sur un même registre ; que le mandat de recherche donné par M. X... à la SA Cabinet Bedin ne satisfaisant pas à cette obligation est donc nul, de sorte que cette agence immobilière ne peut s'en prévaloir pour prétendre qu'elle a été privée de la rémunération prévue à ce titre ;

ALORS QUE l'article 72 du décret du 20 juillet 1972 qui prévoit que tous les mandats doivent figurer chronologiquement sur un registre des mandats à l'avance coté sans discontinuité et relié ou tenu sous forme électronique, n'interdit pas qu'il soit fait usage de deux registres distincts, cotés sans discontinuité par ordre chronologique, l'un pour tous les mandats de vente et l'autre pour tous les mandats de recherche ; qu'en effet, ce choix d'organisation du cabinet immobilier n'est contraire ni aux dispositions du texte, ni à son esprit tendant à protéger les droits du mandant ; qu'en décidant le contraire, pour annuler le mandat de recherche conclu entre le cabinet Bedin et M. X..., la Cour d'appel a violé les dispositions du texte susvisé, auquel elle a ajouté une condition qu'il ne prévoit pas.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux , du 13 juin 2013