

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 28 juin 2012

N° de pourvoi: 10-20.492

Publié au bulletin

Cassation

M. Charruault (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, 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 pris en sa seconde branche :

Vu les articles 1er et 6, alinéa 3, de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 ;

Attendu que selon le second de ces textes, aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû, sous réserve de l'hypothèse de la stipulation de la clause pénale que cette disposition autorise, aux personnes visées par le premier des articles susvisés ou ne peut être exigé ou accepté par elles avant qu'une des opérations visées à cet article ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties ; que le mandat d'entremise donné à l'une de ces personnes ne lui permet pas d'engager son mandant pour l'opération envisagée à moins qu'une clause de ce mandat ne l'y autorise expressément, de sorte que le refus du mandant de réaliser la vente avec une personne qui lui est présentée par son mandataire ne peut lui être imputé à faute pour justifier, en dehors des prévisions d'une clause pénale, sa condamnation au paiement de dommages-intérêts, à moins qu'il ne soit établi que ce mandant a conclu l'opération en privant le mandataire de la rémunération à laquelle il aurait pu légitimement prétendre ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que Mme X... a donné le 31 octobre 2005 à la société EGI, exerçant sous l'enseigne "Agence Palais Immobilier" un mandat non exclusif de vente, consenti pour une durée de trois mois, renouvelable par tacite reconduction, portant sur un

appartement situé à Nice, le prix étant fixé à 170 000 euros, net vendeur, une commission de 6% étant mise à la charge de l'acquéreur ; qu'elle a résilié ce mandat par lettre du 22 février 2006 ; que la société EGI l'a assignée en paiement d'une somme de 10 000 euros ;

Attendu que pour accueillir cette demande, la cour d'appel a retenu que si la société EGI ne pouvait réclamer de commission, aucun acte de vente authentique n'ayant été signé, elle avait respecté les termes du

mandat en présentant à Mme X... des acquéreurs ayant accepté d'acheter le bien au prix fixé par le mandat tandis que celle-ci avait refusé sans motif sérieux de signer le "compromis de vente", ce manquement à l'obligation d'exécuter de bonne foi le contrat devant être qualifié de fautif et justifiant l'octroi de dommages - intérêts ;

Qu'en statuant ainsi par des motifs impropres à caractériser une faute imputable à Mme X..., la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la première branche du moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 19 mars 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 Montpellier ;

Condamne la société EGI aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société EGI ; la condamne à payer à Mme X... la somme de 3 000 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 vingt-huit juin deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour Mme X....

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR condamné Madame Olga X... à payer à la SARL EGI exerçant sous l'enseigne « L'Agence Palais immobilier » la somme de 10.000 € de dommages et intérêts, outre la somme de 1.300 € au titre de l'article 700 du Code de

procédure civile ;

AUX MOTIFS QUE les parties sont liées par un contrat de mandat de vente sans exclusivité établi par acte sous seing privé en date du 31 octobre 2005 ; que ce mandat concerne un appartement dont Olga X... était propriétaire situé ... mis en vente pour un prix net vendeur de 170.000 €, les honoraires de l'Agence Palais Immobilier (enseigne de la Sarl EGI) rajoutés au prix net vendeur étant de 6% HT à la charge de l'acquéreur ; que ce mandat était consenti pour une durée de 3 mois, renouvelable par tacite reconduction pour la même durée, la dénonciation éventuelle pouvant se faire 15 jours avant chaque échéance par lettre recommandée ; que dans le cadre de ce mandat, l'Agence Palais immobilier a fait visiter l'appartement à Denis Y... et à son épouse qui ont signé le 24 novembre 2005 un compromis de vente sous condition suspensive (obtention d'un prêt de 120.000 €) pour le prix principal de 180.000 € commission incluse de 10.000 € à la charge du vendeur, payable au comptant le jour de la signature de l'acte authentique ; qu'il était stipulé que l'établissement de l'acte authentique se ferait au plus tard le 28 février 2006 ; que ce compromis n'a pas été signé par Mme X... ; que par courrier en date du 22 février 2006, Olga X... résiliait le mandat de vente du 31/10/2005 en se fondant sur le fait que depuis le mois d'octobre 2005 aucun client ne lui avait été présenté par l'agence ; qu'il résulte de ces éléments que l'Agence Palais Immobilier a respecté les termes du mandat en présentant à Olga X..., venderesse, des acquéreurs en la personne de Denis Y... et de son épouse, qui ont accepté d'acheter au prix d'achat fixé par le mandat, soit 170.000 € net ; qu'Olga X... reconnaît dans un courrier du 22 mars 2006 avoir rencontré « ce client » dans les locaux de l'agence de Nice et indique : « Nous avons discuté sur le prix de vente certes mais tout était incertain, je ne savais rien... de ses possibilités d'achat, de ses coordonnées, domicile, profession, nationalité... » ; que l'examen du document signé le 24 novembre 2005 par Denis Y... et son épouse permet de noter que les renseignements d'état civil et les coordonnées des acquéreurs éventuels y figurent bien ; que ce compromis de vente n'a pas été signé par Olga X... et selon l'attestation de Denis Y... elle était bien présente et a refusé de signer ce document ; que ce refus s'explique par le document produit ultérieurement par Olga X... elle-même consistant dans une estimation du prix de vente de l'appartement litigieux par la sarl Lympia immobilier le 10/11/2006 à la somme de 200.000 €, soit un montant supérieur de 30.000 € au prix retenu librement par les parties dans le mandat du 31 octobre 2005 ; que le contrat n'ayant pas été exécuté et notamment aucun acte de vente authentique n'ayant été signé, l'Agence Palais immobilier ne peut pas demander le versement d'une somme à titre de commission ; que cependant il sera retenu que Olga X... n'a pas pour sa part respecté ses engagements contractuels en refusant de signer sans motifs sérieux le compromis de vente du 24/11/2005 ; que ce manquement à l'exécution de bonne foi du contrat liant les parties peut être qualifié de fautif et justifie le versement d'une somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêts à l'Agence Palais immobilier ;

1°) ALORS QUE l'agent immobilier ne peut recevoir une quelconque somme d'argent avant que l'opération pour laquelle il a été mandatée ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties ; qu'en condamnant Madame X... à payer à l'agence Palais immobilier la somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêts en retenant que l'agence avait rempli ses obligations tandis que Madame X... avait refusé sans motif sérieux de signer un compromis de vente avec les acquéreurs présentés par l'agence, la Cour d'appel a alloué à cette dernière une rémunération en violation de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, le mandat donné à un agent immobilier est, sauf stipulation contraire, un simple mandat d'entremise consistant en la recherche de clients et la négociation et ne confère pas au mandataire le pouvoir d'engager son mandant pour conclure la vente de sorte que le seul fait, pour le mandant, de refuser de conclure la vente avec les candidats présentés par l'agence immobilière ne saurait, sauf circonstances particulières qu'il appartient alors aux juges du fond de relever, constituer une faute ouvrant droit à des dommages et intérêts pour l'agence ; qu'en se bornant à relever, pour allouer à l'agence Palais Immobilier la somme de 10.000 € de dommages et intérêts, que cette dernière avait respecté son mandat en présentant à Madame X... des acquéreurs dont l'offre correspondait au prix demandé et que cette dernière n'avait pas « pour sa part respecté ses engagements contractuels en refusant de signer sans motifs sérieux le compromis de vente » avec les acquéreurs présentés par l'agence Palais immobilier (arrêt page 4, al. 3 et 6), la Cour d'appel a violé l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970, ensemble l'article 1147 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 19 mars 2010