

**Cour de cassation**

**chambre civile 1**

**Audience publique du 5 avril 2012**

**N° de pourvoi: 11-15.569**

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Charruault (président), président**

SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Fabiani et Luc-Thaler, SCP Ortscheidt, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 6 janvier 2011), que la société Cecim, aux droits de laquelle vient la société Oceanis Partners, actuellement dénommée O. Com, agent immobilier chargé par des promoteurs de commercialiser divers programmes immobiliers, a, suivant acte du 5 janvier 2005, confié à M. X..., agent commercial exerçant sous l'enseigne Mil Immo, un mandat de négociation et celui-ci a, courant mars 2005, chargé M. Y... de prospecter des clients ; que les relations entre ces deux derniers ayant cessé début juillet 2005, la société Cecim a confié à M. Y..., le 11 juillet 2005, un mandat de commercialisation de biens immobiliers et, le 20 du même mois, un contrat prévoyant le versement d'une commission de 1 % pour toute réservation dont le dossier de financement serait confié à la société Cecim financement ; que M. X... a réclamé à la société Cecim le paiement de commissions afférentes à diverses ventes immobilières conclues entre janvier 2005 et mai 2006 ; que, pour sa part, M. Y... a sollicité le versement par M. X... et, subsidiairement, par ce dernier et par la société Cecim solidairement, de commissions relatives à des ventes de biens immobiliers intervenues au cours du premier semestre 2005 ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de le débouter de sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ que les dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les

fonds de commerce et du décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972, en ce qu'elles exigent notamment la détention d'une carte professionnelle ou d'un agrément administratif, sont édictées en faveur de la protection des vendeurs et des acquéreurs et ne sont pas applicables dans les relations entre agents immobiliers et autres professionnels de la négociation commerciale ; qu'en relevant, pour le débouter de sa demande en paiement des commissions telles que stipulées dans le contrat de commercialisation du 5 janvier 2005, que M. X... ne justifiait pas, vis-à-vis de la société Cecim, aux droits de laquelle est venue la société O. Com, d'une carte professionnelle ou d'un agrément préfectoral, la cour d'appel, qui a expressément relevé que la société Cecim était un agent immobilier chargé de commercialiser des programmes immobiliers confiés par des promoteurs, a violé, par fausse application, les articles 1er et 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 9 du décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

2°/ alors qu'en relevant "qu'il importe peu que M. X... ait reçu un mandat écrit le 5 janvier 2005 émanant de l'agent immobilier Cecim, de vendre des biens immobiliers appartenant à un tiers, promoteur, qui les avait lui-même confiés à la société Cecim pour les vendre", la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales s'évinçant de ses constatations, a derechef violé les articles 1er et 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 9 du décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

3°/ alors qu'en refusant de faire application du mandat de commercialisation en date du 5 janvier 2005 conclu entre la société Cecim, agent immobilier mandant, elle-même mandataire de tiers vendeurs, et M. X..., mandataire et sous-mandataire, instituant en faveur de ce dernier le versement d'une commission pour la signature de tout acte authentique de vente, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que M. X... avait exercé une activité habituelle de négociateur immobilier sans être titulaire de la carte professionnelle exigée par l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 ou de l'attestation devant être visée par le préfet compétent, exigée pour les personnes habilitées par un agent immobilier à négocier pour son compte, prévue à l'article 4 de la loi et à l'article 9 du décret du 20 juillet 1972, dans leur version applicable à la date des faits, dispositions d'ordre public, peu important qu'il ait reçu un mandat écrit émanant de la société Cecim elle-même mandatée pour vendre des biens immobiliers appartenant à des tiers, la cour d'appel en a exactement déduit que celui-ci ne pouvait prétendre au paiement de commissions concernant les dossiers ayant fait l'objet de contrats de réservation alors qu'il n'avait aucun agrément préfectoral pour exercer une activité d'intermédiaire dans la vente de biens immobiliers à des particuliers et être commissionné comme tel ; que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

Sur le premier moyen du pourvoi incident :

Attendu que M. Y... reproche à l'arrêt de le débouter de ses demandes tendant à voir condamner M. X... à lui payer une somme au titre des ventes Guillaume, Daures, Couhault, alors, selon le moyen, que les dispositions de la loi du 2 janvier 1970 et de son décret d'application du 20 juillet 1972 ne sont pas applicables aux conventions de rémunération conclues entre le mandataire initial et un négociant ; qu'en considérant néanmoins, pour débouter M. Y... de ses demandes de paiement de commissions formées

contre M. X..., que l'activité de négociateur immobilier qu'il revendiquait avait été exercée de façon illégale, en violation des dispositions de la loi du 2 janvier 1970 et de son décret d'application du 20 juillet 1972, ces dispositions n'étaient pas applicables à la convention conclue entre M. X..., mandataire initial, et M. Y..., la cour d'appel a violé les articles 1er, 2 et 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

Mais attendu qu'ayant constaté que M. Y... avait exercé, au cours du premier semestre 2005, une activité habituelle de négociateur immobilier sans être titulaire de la carte professionnelle exigée par l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 ni de l'attestation devant être visée par le préfet compétent, exigée pour les personnes habilitées par un agent immobilier à négocier pour son compte, par l'article 4 de la loi et l'article 9 du décret du 20 juillet 1972, dans leur version applicable à la date des faits, dispositions d'ordre public, alors qu'il devait s'abstenir de réaliser tout acte de recherche de clientèle et de négociation immobilière, la cour d'appel a à bon droit retenu que celui-ci ne pouvait prétendre à aucune rémunération ; que le moyen est mal fondé ;

Sur le second moyen du pourvoi incident :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de le débouter de ses demandes tendant à la condamnation de la société Cecim, solidairement avec M. X..., à lui payer une somme au titre des ventes Guillaume, Daures, Couhault, alors, selon le moyen, que, si la détention d'un mandat écrit conforme aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 est impérativement requise avant tout engagement ou négociation de l'agent immobilier, les actes et diligences subséquents, accomplis dans le cadre d'un mandat régulier, doivent ouvrir droit à une rémunération ; qu'en retenant que les contrats de réservation ne pouvaient en eux-mêmes justifier le paiement d'une quelconque commission, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si les diligences accomplies par M. Y... postérieurement au 11 juillet 2005, date à partir de laquelle il disposait d'un mandat écrit de la société Cecim, ouvraient droit à rémunération, la cour a violé les articles 1er de la loi du 2 janvier 1970 et 4, 9 et 72 du décret du 20 juillet 1972 ;

Mais attendu que M. Y... s'étant borné à exposer qu'il avait accompli quelques prestations après qu'il était devenu titulaire de l'attestation visée par le préfet pour en conclure qu'il était titulaire de cette attestation au moment où les clients avaient signé les contrats de vente, c'est-à-dire le moment à partir duquel la commission était due, le moyen est nouveau et, mélangé de fait, irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois principal et incident ;

Fait masse des dépens qui seront supportés par moitié par M. X... et par M. Y... ;

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 cinq avril deux mille douze.  
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Fabiani et Luc-Thaler, avocat aux Conseils pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté M. X... de sa demande en condamnation de la Société O. COM à paiement d'une somme de 24.516, 11 € au titre de commissions d'intermédiaire à percevoir sur des ventes d'immeubles ;

AUX MOTIFS QUE M. X..., exerçant une activité de conseil en investissement immobilier sous l'enseigne MIL IMMO et qui sollicite la condamnation de la Société O. COM, anciennement dénommée Oceanis Partners, venant aux droits de la Société CECIM, à lui payer une commission de négociateur immobilier, ne justifiait pas non plus avoir été titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier ; qu'il lui a donc été enjoint de justifier de ce qu'il disposait bien, à la date des transactions litigieuses, en 2005, de l'attestation délivrée par la Société CECIM, agent immobilier, visée par le préfet compétent, conformément aux dispositions légales et réglementaires d'ordre public susvisées et d'un mandat écrit conforme aux exigences légales et réglementaires pour chacune des opérations immobilières concernées ; qu'il avait également été enjoint aux parties de conclure sur la compatibilité, à cette date, du statut d'agent commercial de M. X... avec l'activité revendiquée de négociateur immobilier mandaté par un agent immobilier et les conséquences juridiques à en tirer ; qu'en réponse, M. X... déclare être intervenu pour négocier la vente de biens immobiliers confiés à la Société CECIM, elle-même agent immobilier titulaire d'une carte professionnelle, dans le cadre d'un contrat de commercialisation, en sa qualité d'agent commercial et n'avoir donc pas été tenu, selon son analyse, de respecter les dispositions de la loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application du 20 juillet 1972 ; qu'il déclare avoir été inscrit au registre des agents commerciaux pour la période du 13 juin 2003 au 30 juin 2008, sous le n°437 605 421 R.C.A.S. Créteil et que ce n'est que depuis la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, modifiant l'article 4 de la loi du 2 juillet 1970 que les agents commerciaux sont concernés par les dispositions de cette loi ; mais que l'activité d'entremise ou de négociateur immobilier revendiquée par M. X..., sous le terme de commercialisation, alors qu'il était agent commercial au titre des trois affaires (Cauhault, Daures, Guillaume) traitées avec M. Y... et de celle qu'il a traitée seul (Z...) pour lesquelles il réclame à la SA CECIM le paiement d'une commission, et qui ont toutes eu lieu au cours de l'année 2005, traduit donc l'exercice par celui-ci d'une activité habituelle dans cette activité de négociateur immobilier sans être titulaire de la carte professionnelle exigée par l'article 1er de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 ou de l'attestation devant être visée par le préfet compétent, exigée pour les personnes habilitées par un agent immobilier à négocier pour son compte, prévue à l'article 4 de la loi et à l'article 9 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972, dans leurs versions applicables à la date des faits ; qu'antérieurement à la loi du 13 juillet 2006 qu'il invoque, M. X..., en sa seule qualité d'agent commercial, était tout autant tenu de disposer, pour toute entremise ou négociation immobilière effectuée de façon habituelle pour le compte d'un agent immobilier, de l'agrément préfectoral susvisé, ce qu'il n'avait pas en 2005 et dont il ne justifie pas l'avoir eu, même ensuite ; que ce faisant, il a exercé cette activité de

façon illicite au regard des dispositions de l'article 14 de la loi du 2 janvier 1970, dernier alinéa, de cette loi modifiée par l'ordonnance n°2004-634 du 1er juillet 2004 ; qu'ainsi que l'a rappelé également la 1ère chambre civile de la Cour de cassation dans son arrêt du 3 mars 1998, le mandataire qui ne respecte pas les prescriptions d'ordre public de la loi du 2 janvier 1970, comme celles de son décret d'application du 20 juillet 1972, ne peut prétendre à aucune rémunération ; qu'il importe peu, à cet égard, que M. X... ait reçu un mandat écrit le 5 janvier 2005, émanant de l'agent immobilier CECIM, de vendre des biens immobiliers appartenant à un tiers, promoteur, qui les avait lui-même confiés à la Société CECIM pour les vendre ; qu'il convient donc, réformant de ce chef le jugement déféré, de débouter M. X... de ses demandes de commissions concernant les dossiers Guillaume, Couhault et Daures, qui ont fait l'objet de contrats de réservation de biens immobiliers auprès de la Société CECIM au cours de l'année 2005, alors qu'il n'avait aucun agrément préfectoral pour exercer une activité d'intermédiaire dans la vente de biens immobiliers à des particuliers et être commissionné comme tel ; qu'il convient pas ailleurs de donner acte à la Société O. COM qu'elle déclare avoir déjà payé la commission qu'elle reconnaît devoir à M. X... au titre de la vente consentie à M. Z..., soit la somme incontestée par M. X... de 20.953, 46 €, qui a été payée par un acompte de 8.221,10 € le 2 février 2006 puis par le versement du solde, soit la somme de 12.732, 36 € le 29 septembre 2006 ;

ALORS QUE, D'UNE PART, les dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce et du décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972, en ce qu'elles exigent notamment la détention d'une carte professionnelle ou d'un agrément administratif, sont édictées en faveur de la protection des vendeurs et des acquéreurs et ne sont pas applicables dans les relations entre agents immobiliers et autres professionnels de la négociation commerciale ; qu'en relevant, pour le débouter de sa demande en paiement des commissions telles que stipulées dans le contrat de commercialisation du 5 janvier 2005, que M. X... ne justifie pas, vis-à-vis de la Société CECIM, aux droits de laquelle est venue la Société O. COM, d'une carte professionnelle ou d'un agrément préfectoral, la Cour d'appel, qui a expressément relevé que la Société CECIM est un agent immobilier chargé de commercialiser des programmes immobiliers confiés par des promoteurs, a violé, par fausse application, les articles 1 et 4 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et 9 du décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, en relevant « qu'il importe peu que M. X... ait reçu un mandat écrit le 5 janvier 2005 émanant de l'agent immobilier CECIM, de vendre des biens immobiliers appartenant à un tiers, promoteur, qui les avait lui-même confiés à la Société CECIM pour les vendre » (arrêt, p.9, dernier considérant), la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales s'évinçant de ses constatations, a derechef violé les articles 1 et 4 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et 9 du décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 ;

ALORS, ENFIN, QU'en refusant de faire application du mandat de commercialisation en date du 5 janvier 2005 conclu entre la Société CECIM, agent immobilier mandant et lui-même mandataire de tiers vendeurs, et M. X..., mandataire et sous-mandataire, instituant en faveur de ce dernier le versement d'une commission pour la signature de tout acte authentique de vente, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil.

## MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Ortscheidt avocat aux Conseils pour M. Y...

### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur Y... de ses demandes tendant à voir condamner Monsieur X... à lui payer la somme de 25.219,69 euros avec intérêts de droit ;

AUX MOTIFS QUE la SA CECIM (Centrale Européenne de Commerce Immobilier), à Nîmes, a conclu un premier contrat de mandat de commercialisation avec M. Maurice Y... le 11 juillet 2005, dans lequel elle fait état de son statut d'agent immobilier chargé de commercialiser des programmes immobiliers confiés par des promoteurs ; qu'elle y indique notamment être titulaire de la carte professionnelle transaction sur les immeubles et fonds de commerce, dite "carte verte", sous le n° 728T02, et de l'attestation professionnelle, dite "carte grise", conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dit "loi Hoguet" ; qu'elle a aussi signé avec M. Y... le 20 juillet 2005 un contrat prévoyant le versement d'une commission de 1% pour toute réservation dont le dossier serait confié à CECIM Financement ; qu'elle a ensuite conclu avec M. Y... un nouveau contrat de mandat de commercialisation de biens immobiliers, par acte sous seing privé en date du 6 février 2006 ; que tous ces contrats de mandat écrits sont cependant postérieurs aux transactions immobilières pour lesquelles M. Y... sollicite soit de M. X... soit de la SA CECIM communément avec lui, des commissions : ventes Guillaume le 30 avril 2005, Couhault le 22 avril 2005 et Laures le 17 juin 2005 ; qu'il est constant par ailleurs entre les parties qu'aucun contrat de mandat écrit n'a non plus été conclu entre M. X..., agent commercial exerçant sous l'enseigne MIL IMMO. Et M. Maurice Y..., notamment pas pour la vente A..., conclue en réalité avec la société 4 M, pour laquelle M. Y... lui réclame aussi une commission ; que l'évocation par M. Y... d'une proposition de contrat de mandat entre M. X... et lui-même le 1er juillet 2005 mais antidatée au 31 mars 2005, qu'il a refusé de signer parce que comportant une clause d'exclusivité, établit bien l'absence de tout mandat écrit confié à M. Y... avant le mois de juillet 2005 ; que l'activité de négociateur immobilier revendiquée par M. Maurice Y..., alors retraité de la SNCF, dans ces quatre affaires, qui ont toutes eu lieu au cours de l'année 2005, traduit donc l'exercice par celui-ci d'une activité habituelle dans cette profession sans être titulaire de la carte professionnelle exigée par l'article 1er de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 ni de l'attestation devant être visée par le préfet compétent, exigée pour les personnes habilitées par un agent immobilier à négocier pour son compte, par l'article 4 de la loi et l'article 9 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972, dans leur versions applicables à la date des faits ; que ces dispositions étant d'ordre public, la cour a dans son précédent arrêt relevé d'office leur violation éventuelle, qui peut avoir notamment pour conséquence de priver le négociateur intervenu dans des conditions illicites, de la rémunération qu'il réclame pour ses services ; que dans ses conclusions en réponse aux injonctions figurant dans cet arrêt (page 17), M. Maurice Y... reconnaît que jusqu'au 10 juillet 2005 inclus, il n'était ni titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier ni de l'attestation préfectorale exigée pour les personnes habilitées par un agent immobilier à négocier pour son compte ; qu'exactement, selon la photocopie de l'attestation qu'il produit (pièce n°138),

celle-ci a été établie à la demande de la SA CECIM, agent immobilier titulaire d'une carte professionnelle n°728 T 02 délivrée le 31 mars 2005, au profit de M. Maurice Y..., à qui étaient confiés des pouvoirs de négociation et de recherche de biens immobiliers, sans perception de fonds et sans engagements des parties, et elle a été visée par le Préfet du Gard, le 8 août 2005 seulement ; qu'il est constant par ailleurs que M. Maurice Y... n'était titulaire d'aucun mandat écrit de négociation des biens immobiliers, confiés pour leur vente à la SA CECIM ou la société 4 M, jusqu'au 11 juillet 2005 ; qu'il s'ensuit que toute recherche de bien immobilier et toute négociation avec des acheteurs potentiels de biens immobiliers mis en vente par la SA CECIM, intervenus avant le 8 août 2005, par M. Maurice Y..., caractérise un délit d'exercice illégal de la profession d'intermédiaire d'agent immobilier, prévu et réprimé par l'article 14 de la loi du 2 janvier 1970 ; qu'il importe peu à cet égard que M. Maurice Y... ait sollicité, comme il le soutient sans toutefois en rapporter la preuve, la régularisation de sa situation administrative auprès de M. X..., pendant cette période où il devait s'abstenir de réaliser tout acte de recherche de clientèle et de négociation immobilière ; qu'ainsi que l'a rappelé également la chambre civile de la Cour de Cassation dans son arrêt du 3 mars 1998, le mandataire qui ne respecte pas les prescriptions d'ordre public de la loi du 2 janvier 1970 ne peut prétendre à aucune rémunération ; que tel est le cas en l'espèce pour les contrats de réservation de biens immobiliers signés avec la CECIM par les clients suivants, apportés par M. Maurice Y... :- Couhault, contrat signé le 22 avril 2005, - Guillaume, contrat signé le 30 avril 2005, - Maures, contrat signé le 17 juin 2005 ; que contrairement à ce que soutient M. Maurice Y..., le fait que les actes notariés aient été signés par ces clients après le 8 août 2005, éventuellement en sa présence comme mandataire du vendeur doté d'une procuration, et que, dans la loi ou dans la convention passée entre lui-même et la SA CECIM, les commissions rémunérant son activité d'intermédiaire soient stipulées payables lors de la passation de l'acte de vente de l'immeuble, ne valide pas pour autant de façon rétroactive son activité illicite d'intermédiaire et ne lui ouvre donc droit à aucune commission de ce chef ; qu'en effet la négociation au titre de ces quatre contrats litigieux, et l'engagement souscrit par les acheteurs contactés par M. Maurice Y... ont bien eu lieu lors de la signature des contrats de réservation, à une période où ce dernier exerçait de façon illicite et sans mandat écrit du vendeur, au surplus, l'activité d'intermédiaire immobilier ; que c'est cet apport de clients au vendeur qui est en lui-même susceptible d'ouvrir droit à une commission pour l'intermédiaire et non la conclusion définitive de la vente, simple condition suspensive du paiement de la rémunération, de l'intermédiaire ; qu'il s'ensuit que dès lors que la négociation et l'engagement des clients envers le vendeur ont eu lieu lorsque l'intermédiaire exerçait illégalement son activité, privant ainsi les clients, consommateurs, de toutes les garanties offertes par la loi du 2 janvier 1970 et le décret du 20 juillet 1972, M. Maurice Y... n'est pas fondé à solliciter une rémunération pour cette activité, peu important qu'il ait ensuite accompli avec la SA CECIM les démarches juridiques (mandat écrit) et administratives (attestation préfectorale) qu'il avait jusqu'alors négligé d'accomplir, celles-ci n'ayant aucun effet rétroactif ; que par ailleurs le contrat de réservation de la vente d'immeuble signé le 31 mars 2005 par M. A... ne concernait pas la SA CECIM mais la société 4 M et qu'il n'est nullement justifié par M. Maurice Y... que cette dernière société, pas plus que M. Bruno X... qui n'était pas lui-même agent immobilier, a obtenu une attestation préfectorale l'habilitant à exercer cette activité professionnelle pour son compte, pendant la période où le contrat a été signé ; qu'il convient donc de rejeter également cette demande de commission, correspondant à une activité illicite d'intermédiaire d'agent immobilier exercée par M. Maurice Y... ;

ALORS QUE les dispositions de la loi du 2 janvier 1970 et de son décret d'application du 20 juillet 1972 ne sont pas applicables aux conventions de rémunération conclues entre le

mandataire initial et un négociant ; qu'en considérant néanmoins, pour débouter Monsieur Y... de ses demandes de paiement de commissions formées contre Monsieur X..., que l'activité de négociateur immobilier qu'il revendiquait avait été exercée de façon illégale, en violation des dispositions de la loi du 2 janvier 1970 et de son décret d'application du 20 juillet 1972, ces dispositions n'étaient pas applicables à la convention conclue entre Monsieur X..., mandataire initial, et Monsieur Y..., la cour d'appel a violé les articles 1er, 2 et 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

## SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur Y... de ses demandes tendant à voir condamner la société Cecim, solidairement avec Monsieur X..., à lui payer la somme de 26.167, 40 euros au titre des ventes Guillaume, Daures, Couhault ;

AUX MOTIFS QUE la SA CECIM (Centrale Européenne de Commerce Immobilier), à Nîmes, a conclu un premier contrat de mandat de commercialisation avec M. Maurice Y... le 11 juillet 2005, dans lequel elle fait état de son statut d'agent immobilier chargé de commercialiser des programmes immobiliers confiés par des promoteurs ; qu'elle y indique notamment être titulaire de la carte professionnelle transaction sur les immeubles et fonds de commerce, dite "carte verte", sous le n° 728T02, et de l'attestation professionnelle, dite "carte grise", conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dit "loi Hoguet" ; qu'elle a aussi signé avec M. Y... le 20 juillet 2005 un contrat prévoyant le versement d'une commission de 1% pour toute réservation dont le dossier serait confié à CECIM Financement ; qu'elle a ensuite conclu avec M. Y... un nouveau contrat de mandat de commercialisation de biens immobiliers, par acte sous seing privé en date du 6 février 2006 ; que tous ces contrats de mandat écrits sont cependant postérieurs aux transactions immobilières pour lesquelles M. Y... sollicite soit de M. X... soit de la SA CECIM communément avec lui, des commissions : ventes Guillaume le 30 avril 2005, Couhault le 22 avril 2005 et laures le 17 juin 2005 ; qu'il est constant par ailleurs entre les parties qu'aucun contrat de mandat écrit n'a non plus été conclu entre M. X..., agent commercial exerçant sous l'enseigne MIL IMMO. Et M. Maurice Y..., notamment pas pour la vente A..., conclue en réalité avec la société 4 M, pour laquelle M. Y... lui réclame aussi une commission ; que l'évocation par M. Y... d'une proposition de contrat de mandat entre M. X... et lui-même le 1er juillet 2005 mais antidatée au 31 mars 2005, qu'il a refusé de signer parce que comportant une clause d'exclusivité, établit bien l'absence de tout mandat écrit confié à M. Y... avant le mois de juillet 2005 ; que l'activité de négociateur immobilier revendiquée par M. Maurice Y..., alors retraité de la SNCF, dans ces quatre affaires, qui ont toutes eu lieu au cours de l'année 2005, traduit donc l'exercice par celui-ci d'une activité habituelle dans cette profession sans être titulaire de la carte professionnelle exigée par l'article 1er de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 ni de l'attestation devant être visée par le préfet compétent, exigée pour les personnes habilitées par un agent immobilier à négocier pour son compte, par l'article 4 de la loi et l'article 9 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972, dans leur versions applicables à la date des faits ; que ces dispositions étant d'ordre public, la cour a dans son précédent arrêt relevé d'office leur violation éventuelle, qui peut avoir notamment pour conséquence de priver le négociateur intervenu dans des conditions illicites, de la rémunération qu'il réclame pour ses services ; que dans ses conclusions en réponse aux injonctions figurant dans cet arrêt (page 17), M. Maurice Y... reconnaît que jusqu'au 10 juillet 2005 inclus, il n'était ni titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier ni de l'attestation

préfecturale exigée pour les personnes habilitées par un agent immobilier à négocier pour son compte; qu'exactement, selon la photocopie de l'attestation qu'il produit (pièce n°138), celle-ci a été établie à la demande de la SA CECIM, agent immobilier titulaire d'une carte professionnelle n°728 T 02 délivrée le 31 mars 2005, au profit de M. Maurice Y..., à qui étaient confiés des pouvoirs de négociation et de recherche de biens immobiliers, sans perception de fonds et sans engagements des parties, et elle a été visée par le Préfet du Gard, le 8 août 2005 seulement ; qu'il est constant par ailleurs que M. Maurice Y... n'était titulaire d'aucun mandat écrit de négociation des biens immobiliers, confiés pour leur vente à la SA CECIM ou la société 4 M, jusqu'au 11 juillet 2005 ; qu'il s'ensuit que toute recherche de bien immobilier et toute négociation avec des acheteurs potentiels de biens immobiliers mis en vente par la SA CECIM, intervenus avant le 8 août 2005, par M. Maurice Y..., caractérise un délit d'exercice illégal de la profession d'intermédiaire d'agent immobilier, prévu et réprimé par l'article 14 de la loi du 2 janvier 1970 ; qu'il importe peu à cet égard que M. Maurice Y... ait sollicité, comme il le soutient sans toutefois en rapporter la preuve, la régularisation de sa situation administrative auprès de M. X..., pendant cette période où il devait s'abstenir de réaliser tout acte de recherche de clientèle et de négociation immobilière ; qu'ainsi que l'a rappelé également la chambre civile de la Cour de Cassation dans son arrêt du 3 mars 1998, le mandataire qui ne respecte pas les prescriptions d'ordre public de la loi du 2 janvier 1970 ne peut prétendre à aucune rémunération ; que tel est le cas en l'espèce pour les contrats de réservation de biens immobiliers signés avec la CECIM par les clients suivants, apportés par M. Maurice Y... :- Couhault, contrat signé le 22 avril 2005,- Guillaume, contrat signé le 30 avril 2005,- Maures, contrat signé le 17 juin 2005 ; que contrairement à ce que soutient M. Maurice Y..., le fait que les actes notariés aient été signés par ces clients après le 8 août 2005, éventuellement en sa présence comme mandataire du vendeur doté d'une procuration, et que, dans la loi ou dans la convention passée entre lui-même et la SA CECIM, les commissions rémunérant son activité d'intermédiaire soient stipulées payables lors de la passation de l'acte de vente de l'immeuble, ne valide pas pour autant de façon rétroactive son activité illicite d'intermédiaire et ne lui ouvre donc droit à aucune commission de ce chef ; qu'en effet la négociation au titre de ces quatre contrats litigieux, et l'engagement souscrit par les acheteurs contactés par M. Maurice Y... ont bien eu lieu lors de la signature des contrats de réservation, à une période où ce dernier exerçait de façon illicite et sans mandat écrit du vendeur, au surplus, l'activité d'intermédiaire immobilier ; que c'est cet apport de clients au vendeur qui est en lui-même susceptible d'ouvrir droit à une commission pour l'intermédiaire et non la conclusion définitive de la vente, simple condition suspensive du paiement de la rémunération, de l'intermédiaire ; qu'il s'ensuit que dès lors que la négociation et l'engagement des clients envers le vendeur ont eu lieu lorsque l'intermédiaire exerçait illégalement son activité, privant ainsi les clients, consommateurs, de toutes les garanties offertes par la loi du 2 janvier 1970 et le décret du 20 juillet 1972, M. Maurice Y... n'est pas fondé à solliciter une rémunération pour cette activité, peu important qu'il ait ensuite accompli avec la SA CECIM les démarches juridiques (mandat écrit) et administratives (attestation préfectorale) qu'il avait jusqu'alors négligé d'accomplir, celles-ci n'ayant aucun effet rétroactif ; que par ailleurs le contrat de réservation de la vente d'immeuble signé le 31 mars 2005 par M. A... ne concernait pas la SA CECIM mais la société 4 M et qu'il n'est nullement justifié par M. Maurice Y... que cette dernière société, pas plus que M. Bruno X... qui n'était pas lui-même agent immobilier, a obtenu une attestation préfectorale l'habilitant à exercer cette activité professionnelle pour son compte, pendant la période où le contrat a été signé ; qu'il convient donc de rejeter également cette demande de commission, correspondant à une activité illicite d'intermédiaire d'agent immobilier exercée par M. Maurice Y... ;

ALORS QUE si la détention d'un mandat écrit conforme aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 est impérativement requise avant tout engagement ou négociation de l'agent immobilier, les actes et diligences subséquents, accomplis dans le cadre d'un mandat régulier, doivent ouvrir droit à une rémunération ; qu'en retenant que les contrats de réservations ne pouvaient en eux-mêmes justifier le paiement d'une quelconque commission, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si les diligences accomplies par Monsieur Y... postérieurement au 11 juillet 2005, date à partir de laquelle il disposait d'un mandat écrit de la société Cecim, ouvraient droit à rémunération, la cour a violé les articles 1er de la loi du 2 janvier 1970 et 4, 9 et 72 du décret du 20 juillet 1972.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Nîmes du 6 janvier 2011