

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 6 juillet 2016

N° de pourvoi: 15-18763

ECLI:FR:CCASS:2016:C100850

Publié au bulletin

Cassation sans renvoi

Mme Batut (président), président

SCP Bénabent et Jéhannin, SCP Lyon-Caen et Thiriez, 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 en application de l'article 1015 du code de procédure civile :

Vu l'article 809, alinéa 2, du code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, statuant en référé, que, le 30 novembre 2010, M. X... (le mandant) a confié à la société R du Montellier immobilier (l'agent immobilier) un mandat non exclusif, d'une durée de trois mois, renouvelable à sa demande, aux fins de vendre un appartement, au prix de 1 680 000 euros, en ce compris une somme de 50 000 euros au titre des honoraires de négociation ; qu'aux termes des conditions générales de ce mandat, il s'interdisait, pendant sa durée et jusqu'à deux ans après son expiration, de vendre, sans le concours de l'agence, y compris par un autre intermédiaire, à un acquéreur présenté par elle, engagement que sanctionnait une clause pénale stipulant le versement d'une indemnité compensatrice forfaitaire égale à la rémunération convenue ; qu'informé, après l'expiration de son mandat, que l'immeuble avait été vendu le 23 décembre 2011, par l'entremise d'une autre agence, au prix de 1 700 000 euros, au profit d'un acquéreur qu'elle avait présenté pendant la durée de son mandat et dont l'offre d'achat avait été refusée par le mandant qui l'estimait insuffisante, l'agent immobilier a assigné ce dernier devant le juge des référés, en paiement d'une provision égale à la

somme convenue à titre de clause pénale, sur le fondement de l'article 809, alinéa 2, du code civil ; que le mandant a opposé la nullité du mandat, tirée, notamment, de ce que celui-ci ne mentionnait pas le nom et l'adresse du garant ;

Attendu que, pour écarter ce moyen de défense et condamner le mandant à payer à l'agent immobilier une provision égale au montant de la clause pénale, l'arrêt retient que l'absence de ces mentions n'est pas susceptible d'entraîner la nullité du mandat en application des textes en vigueur datés de 1970 et 1972 ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a tranché une contestation sérieuse relative à la nullité éventuelle du mandat dépourvu de la mention des nom et adresse du garant et violé le texte susvisé ;

Et vu l'article L. 411-3 du code de l'organisation judiciaire ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les moyens du pourvoi :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 mars 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Dit n'y avoir lieu à référé ;

Rejette les demandes de la société R du Montellier immobilier ;

Condamne la société R du Montellier immobilier aux dépens exposés devant les juges du fond et aux dépens devant la Cour de cassation ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à M. 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 six juillet deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat aux Conseils, pour M. X....

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné Monsieur Jean-Alain X... à payer à la société R du Montellier la somme de 50.000 euros à titre de provision ;

AUX MOTIFS QUE « la cour reprend totalement à son compte la motivation du premier juge sur le caractère incontestable de la créance de l'agence R DU MONTELLIER IMMOBILIER, eu égard au caractère parfaitement clair et sans ambiguïté aucune de la clause renfermée dans ce mandat simple et indiquant en caractère gras et parfaitement apparent qu'une indemnité compensatrice serait due au titre de la clause pénale en cas de signature d'une vente par le biais d'un autre intermédiaire à un candidat acquéreur présenté primitivement par cette agence : · que tel est exactement le cas d'espèce, madame Corinne Y..., acheteur final de l'appartement en vente moins de deux ans avant la fin du mandat litigieux, ayant bien été présentée antérieurement à monsieur X... par l'agence SAS R DU MONTELLIER · que peu importe en ce domaine, puisque cela n'était prévu dans la clause pénale faisant la loi des parties, que l'offre primitive de ce candidat acquéreur ait été inférieure aux prétentions en la matière du vendeur, l'offre ainsi faite pour plus de 1million d'euros pouvant néanmoins être qualifiée de sérieuse · que la vente ait été conclue par l'intermédiaire d'une autre agence puisqu'un tel cas de figure était expressément envisagé · que le bon de visite n'ait pas été signé par le mandataire puisque ce n'est pas une obligation légale et que ce n'était pas convenu contractuellement · que le docteur X... ait pu se trouver devant un dilemme du fait de la signature de plusieurs mandats simples l'obligeant à la fois à contracter avec la personne présentée par une autre agence et à indemniser la première agence ayant présenté pour la première fois ce candidat ; qu'en signant ces différents mandats et ne prévoyant pas ce cas de figure à la signature, il s'est lui-même mis dans cette situation inextricable par la légèreté de son comportement et ne peut en faire subir les conséquences à son ancien mandataire ; que concernant les prétendues nullités du mandat, il est justement répondu par l'appelante que l'absence de mentions relatives au nom et à l'adresse du garant, l'omission de l'adresse de l'entreprise et de l'activité du mandataire, ainsi que l'absence du numéro et du lieu de délivrance de la carte professionnelle ne sont pas susceptibles d'entraîner la nullité du mandat par application des textes en vigueur datés de 1970 et 1972 ; qu'il est avéré que le vendeur a bien signé ce mandat en deux exemplaires ainsi qu'il le reconnaît en ayant avalisé la mention à ce sujet puisqu'il est effectivement noté "Fait au siège de l'agence, le 30 novembre 2010 (en deux exemplaires, dont un pour le propriétaire et un pour l'agence)" ; que quant à la reddition de compte visée par l'article 6 de la loi n°70-9 du 02 janvier 1970 qui renvoie à l'article 77 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972, elle ne vaut que pour l'agent immobilier qui a conclu la vente, ce qui n'est pas le cas de l'appelante ; que Monsieur X... invoque à tort l'absence de mention du caractère HT ou TTC de la commission de la SAS R DU MONTELLIER IMMOBILIER puisqu'il est bien indiqué "votre rémunération sera de 50.000€ T. T. C" ; que si la motivation du premier juge peut ainsi être pleinement avalisée jusque-là, il n'en est pas de même en ce qui concerne son refus de faire droit à la demande de condamnation provisionnelle au simple motif que le juge du fond serait susceptible d'apporter une modulation au montant de cette clause pénale ; qu'il est en effet de jurisprudence constante que le pouvoir du juge du fond de modifier le montant de la clause pénale n'exclut pas celui du juge des référés d'allouer une provision quand la dette n'est pas sérieusement contestable ; que présentement, l'infraction commise par monsieur X... dans ses rapports contractuels avec l'agence immobilière S.A.S. R DU MONTELLIER IMMOBILIER est à la fois pleinement avérée et correspondant très exactement aux circonstances envisagées par la clause pénale

signées par les deux parties ; qu'elle doit donc être considérée comme incontestablement due pour le montant convenu, sans qu'il n'entre dans les pouvoirs de la cour statuant au provisoire, de diminuer ce montant à proportion de son caractère excessif ou dérisoire au sens des dispositions de l'article 1152 du code civil ; qu'il échet dans ces conditions de réformer l'ordonnance déférée et de condamner monsieur le docteur X... à payer de la SAS R DU MONTELLIER IMMOBILIER une provision d'un montant de 50.000 €, outre la somme de 2.000 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QU' « aux termes de l'article 809 alinéa 2 du code de procédure civile le juge des référés peut accorder une provision au créancier lorsque l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable ; qu'en l'espèce, par acte du 30 novembre 2010, Jean-Alain X... a donné mandat à la SAS R DU MONTELLIER IMMOBILIER de vendre un bien immobilier au prix de 1.680.000 euros, moyennant une rémunération de 50.000 euros, le dit mandat étant consenti pour une durée de trois mois renouvelable par lettre de la part du mandant ; que le bien immobilier a fait l'objet d'une promesse de vente au prix de 1.700.000 euros le 23 décembre 2011 par l'intermédiaire de l'agence ASKO au profit de Madame Y..., et il est établi que cette dernière avait visité le bien concerné par la SAS R DU MONTELLIER IMMOBILIER le 4 janvier 2011 et formulé une première offre d'achat au prix de 1.250.000 euros qui a été transmise le 19 janvier 2011 à Jean- Alain X..., puis une nouvelle offre à 1.300.000 euros le 4 avril 2011, dont la transmission au vendeur n'est toutefois pas démontrée ; que s'il est constant que la rémunération n'est due, en application de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, que si la vente a effectivement été conclue par l'intermédiaire du mandataire, l'article VIII des conditions générales du mandat dispose toutefois que le mandant s'interdit de vendre sans son concours, y compris par un autre intermédiaire, à un acquéreur qui lui aurait été présenté par lui, pendant la durée du mandat et deux ans après son expiration, et si l'article X indique que le mandat est consenti sans exclusivité et que le mandant garde toute liberté de vendre par lui-même ou par l'intermédiaire d'une autre agence, l'article XI intitulé "vente sans votre concours" précise en revanche en caractères particulièrement apparents qu'en cas de vente à un acquéreur ayant eu connaissance du bien par son intermédiaire le mandant règlera une indemnité compensatrice forfaitaire égale à la rémunération prévue, conformément aux articles 1142 et 1152 du code civil ; que toutefois si la demanderesse est fondée à se prévaloir de cette clause pénale du fait de la vente intervenue au profit d'un acquéreur qui avait antérieurement visité le bien par son intermédiaire, sans que Jean-Alain X... puisse par ailleurs sérieusement invoquer la nullité du mandat, qui comporte toutes les références professionnelles du mandataire et satisfait aux conditions de validité fixées par l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et les articles 72 à 79 du décret du 20 juillet 1972, son montant est toutefois susceptible de modulation (...) » ;

1°) ALORS QUE le mandat de vente immobilier qui ne comporte pas la mention du nom et de l'adresse du garant est irrégulier ; que M. X... faisait valoir que, conformément à l'article 92 du décret n°72-678 du 20 Juillet 1972 et à la jurisprudence de la Cour de cassation, le mandat de la société R. du Montellier était irrégulier dès lors qu'il ne mentionnait pas le nom et l'adresse du garant ; qu'en affirmant que l'absence de ces mentions n'était pas susceptible d'entraîner la nullité du mandat, la cour d'appel a violé l'article 92 du décret n°72-678 du 20 Juillet 1972 ;

2°) ALORS QU'il n'entre pas dans les pouvoirs du juge des référés, saisi d'une demande de provision fondée sur l'article 809, alinéa 2, du Code de procédure civile, de trancher une contestation sérieuse portant sur l'interprétation des actes ou des pièces qui lui sont soumis ; qu'en considérant que la créance de l'agence R du Montellier était incontestable, eu égard au caractère parfaitement clair et sans ambiguïté de la clause pénale, cependant que celle-ci sanctionnait la violation, par le mandant, de l'engagement de ne pas vendre le bien, sans le concours du mandataire, au profit d'un acquéreur ayant eu connaissance de la vente du bien par l'intermédiaire de ce mandataire, tel que défini au paragraphe VIII du mandat du 30 novembre 2010, relatif à la durée du mandat de 24 mois et aux obligations du mandant, dont l'application était écartée par l'effet des stipulations incompatibles figurant au paragraphe IV, intitulé « conditions particulières » aux termes de laquelle les parties ont fixé la durée du mandat à 3 mois renouvelable à la seule initiative de M. X..., au lieu de 24 mois fixés dans les conditions générales, ce dont il s'inférait que l'application de la clause pénale était sérieusement contestable, la cour d'appel a violé l'article 809 alinéa 2 du code de procédure civile ;

3°) ALORS, EN OUTRE, QU' à supposer même que la clause mentionnée aux conditions particulières (paragraphe IV du mandat) ne rende pas inapplicable la clause relative à la durée du mandat et aux obligations du mandant (paragraphe VIII du mandat), elle requérait à tout le moins une interprétation s'agissant de la durée de l'engagement post-contractuel du mandat lui faisant interdiction de vendre le bien, sans le concours du mandataire, à un acquéreur ayant eu connaissance de la vente par l'intermédiaire de ce mandataire, pendant 24 mois après expiration du mandat ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans tenir compte, ainsi qui lui était demandé (page 6 § des conclusions de M. X...), de la durée du mandat, spécialement fixée à 3 mois par les parties, qui impliquait que la durée de l'engagement post-contractuel du mandant, identique à la durée du mandat, requérait une interprétation, ce dont il s'inférait que la portée de l'engagement du mandant était sérieusement contestable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 809 alinéa 2 du code de procédure civile ;

4°) ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE l'engagement du mandant de ne pas vendre, sans le concours du mandataire, à un acquéreur ayant eu connaissance de la vente du bien par l'intermédiaire de ce mandataire, concernait toute vente conclue à un prix inférieur ou égal à celui proposé par le mandataire, le mandant demeurant en revanche libre de vendre le bien à un prix supérieur ; que l'engagement de Monsieur X... de ne pas vendre sans le concours de la société R du Montellier était sérieusement contestable dès lors que la vente de l'appartement a été conclue à un prix supérieur à celui proposé par la société R du Montellier dans le mandat, d'un montant net vendeur de 1 630 000 euros ; qu'en considérant que la créance de l'agence R du Montellier était incontestable, sans tenir compte, ainsi qu'il lui était demandé (cf. page 3 et page 6 § 5 des conclusions de M. X...), de la circonstance que l'appartement avait été vendu à un prix net vendeur de 1 700 000 euros, supérieur à celui convenu dans le contrat de mandat, comme M. X... y demeurait en toute hypothèse autorisé, et dont il s'inférait que l'application de la clause pénale était sérieusement contestable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 809 alinéa 2 du code de procédure civile ; **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Lyon , du 24 mars 2015