

Arrêt n° 1353 du 27 novembre 2013 (12-13.897) - Cour de cassation - Première chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2013:C101353

Cassation

Demandeur(s) : M. Christian X...

Défendeur(s) : La société Immobilière de gestion RD

Sur le moyen unique, relevé d'office, après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du code de procédure civile :

Vu l'article 6-1, alinéa 3, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, modifiée ;

Attendu que selon ce texte, aucune somme d'argent n'est due, à quelque titre que ce soit, à l'agent immobilier avant que l'opération pour laquelle il a reçu un mandat écrit ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte contenant l'engagement des parties ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'agissant en vertu d'un mandat de recherche exclusif consenti par M. X... le 3 septembre 2008, en vue d'acquérir un bien déterminé, appartenant à Mme Y..., pour un coût maximum de 500 000 euros incluant une commission de négociation de 30 000 euros à la charge de l'acquéreur, et stipulant, en caractères gras, « si le bien à acquérir est parfaitement individualisé, le mandant s'oblige à ratifier l'acquisition présentée par le mandataire aux prix, charges et conditions du présent mandat à peine de devoir lui payer en cas de refus d'acquisition, une indemnité forfaitairement fixée au montant de la rémunération, TVA incluse, comme si la vente avait été conclue », la société Immobilière de gestion RD (l'agence) après avoir transmis à Mme Y... une offre d'achat de 470 000 euros que celle-ci a acceptée, a rédigé une promesse synallagmatique de vente à ce prix, outre la commission convenue à la charge de l'acquéreur, sous la condition suspensive de l'obtention par ce dernier d'un prêt immobilier, promesse que les parties ont signée le 20 octobre 2008 ; que cette vente n'ayant pas abouti à défaut d'obtention du prêt, l'agence a assigné son mandant en paiement de la somme prévue par la clause précitée ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que la promesse synallagmatique de vente négociée et conclue par l'entremise de l'agence le 20 octobre 2008 concrétisait la réalisation par celle-ci de ses engagements, sans que le refus d'une unique demande de prêt, dont il n'a pas été démontré qu'elle répondait aux caractéristiques convenues dans cette promesse, n'autorise le mandant à se considérer comme délié de ses engagements, pour en déduire que la défaillance de la condition suspensive ainsi provoquée équivalait, de la part du mandant, à un refus d'acquérir que la clause pénale avait pour objet de sanctionner ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses constatations que la vente n'avait pas été effectivement réalisée, de sorte que l'agent immobilier ne pouvait se prévaloir des dispositions de la clause précitée, laquelle emportait obligation de conclure la vente sauf à payer la somme contractuellement prévue même en l'absence de faute imputable au mandant, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 1er décembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ; 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 Lyon

Président : M. Charruault

Rapporteur : Mme Verdun, conseiller

Avocat général : M. Pagès

Avocat(s) : SCP Odent et Poulet ; Me Balat
