

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 16 novembre 2016

N° de pourvoi: 15-22.010

ECLI:FR:CCASS:2016:C101310

Publié au bulletin

Cassation

Mme Batut (président), président

SCP Spinosi et Sureau, SCP Thouin-Palat et Boucard, 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 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, dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, ensemble l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, dans sa rédaction issue du décret n° 2010-1707 du 30 décembre 2010 ;

Attendu qu'il résulte du rapprochement de ces textes qu'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 ; qu'un tel mandat ne permettant pas à l'intermédiaire qui l'a reçu d'engager le mandant pour l'opération envisagée à moins qu'une clause ne l'y autorise expressément, le refus de ce dernier de réaliser cette opération aux conditions convenues dans le mandat ne peut lui être imputé à faute pour justifier sa condamnation au paiement de dommages-intérêts, hormis s'il est établi que le 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, le 30 novembre 2010, Mme X... (la mandante) a confié à la société Jean-Baptiste Clément immobilier (l'agent immobilier), pour une période irrévocable de trois mois, renouvelable par périodes successives de trois mois sans

pouvoir excéder un an, un mandat exclusif aux fins de vendre son appartement au prix « net vendeur » de 1 900 000 euros, la réalisation de cette opération ouvrant droit au profit du mandataire à une rémunération égale à 4 % HT du prix de vente, à la charge de l'acquéreur ; que, le 11 mars 2011, après qu'elle eut notifié la révocation de ce mandat, avec effet au 14 mars 2011, la mandante a reçu de l'agent immobilier une offre d'achat au prix de 1 980 000 euros, comprenant une commission de négociation réduite à la somme de 80 000 euros, offre qu'elle a déclinée ; qu'invoquant une violation de son engagement exprès de « signer aux prix, charges et conditions convenus toute promesse de vente ou tout compromis de vente, éventuellement assortie d'une demande de prêt immobilier [...] avec tout acquéreur présenté par le mandataire », stipulé à titre de clause pénale, l'agent immobilier l'a assignée en paiement de l'indemnité conventionnelle forfaitaire, égale au montant de sa rémunération initiale, sanctionnant l'inexécution de cet engagement ;

Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que la mandante, qui a décliné l'offre d'achat transmise par l'agent immobilier les 14, 15 et 25 mars 2011, a ainsi manqué, par trois fois, à l'engagement de vendre au prix du mandat stipulé au paragraphe « a » de la clause pénale, de sorte que sa faute contractuelle est acquise ; qu'il ajoute que cette faute ayant privé l'agent immobilier de sa commission, la pénalité est due ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses constatations que la vente n'avait pas été effectivement conclue, de sorte que l'agent immobilier ne pouvait se prévaloir des dispositions de la clause litigieuse, 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 18 juin 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Versailles ;

Condamne la société Jean-Baptiste Clément immobilier aux dépens ;

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

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 seize novembre deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Spinosi et Sureau, avocat aux Conseils, pour Mme X...

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Mme Alix X... à verser à la société JEAN-BAPTISTE CLEMENT IMMOBILIER une indemnité de 90.896,00 € au titre de la clause pénale prévue au contrat de mandat du 30 novembre 2010, outre les intérêts au taux légal ;

Aux motifs propres que : « en premier lieu, l'appelante soutient qu'elle aurait révoqué le mandat la liant à l'intimée, le 27 février 2011 et non le 14 mars 2011, soit avant l'offre d'achat du 11 mars qui lui serait inopposable ;

Mais [...] que Mme X... a clairement indiqué dans sa lettre : « Par la présente, je vous informe de ma décision de résilier le mandat de vente exclusif sus-indiqué. Cette résiliation prendra effet, le 14 mars 2011 » ;

Qu'elle n'a pas motivé sa décision en ce qui concerne la date qu'elle a retenue et qu'elle n'a fait aucune référence aux dispositions contractuelles, légales ou à un délai de préavis ;

[...] que la clause insérée dans le mandat sur sa durée est mentionnée en caractères très apparents et qu'elle n'est pas contraire aux dispositions de l'article 78 du décret du 20 juillet 1972 qui n'empêchent nullement de prévoir un délai de préavis avant le terme initial ;

Que dès lors, la révocation du mandat est bien intervenue, le 14 mars 2011 et non le 27 février 2011, période durant laquelle l'offre d'achat du 11 mars 2011, aux conditions du mandat est intervenue ;

[...] qu'en second lieu, Mme X... ne peut valablement soutenir que son refus de vendre aux conditions du mandat était légitime, dès lors que l'offre d'achat n'a pas été faite aux conditions de prix convenues entre le mandant et son mandataire ;

Qu'en effet, il ressort de l'échange de courriels du 10 mars 2011 intervenu entre les parties que si celles-ci ont entendu non seulement modifier le prix de la vente pour envisager de le porter à la somme de 2 080 000 € mais également de renégocier le montant de la commission qui aurait pu alors atteindre la somme de 99 500 € alors que sur la base du mandat, elle ne pouvait excéder la somme de 90 800 € TTC, il doit être observé qu'elles en sont restées au stade des pourparlers tant sur le prix que sur la commission, aucune décision n'ayant été expressément arrêtée ; que d'ailleurs, aucun avenant n'a été signé alors que les conditions de la rémunération de l'agent immobilier doivent faire l'objet d'un mandat écrit ;

Que dans ces circonstances, il ne saurait être reproché à l'agent immobilier de « s'être

contredit au détriment d'autrui » ;

[...] que c'est par des motifs pertinents et exacts que la cour fait siens que le tribunal :

- a considéré que Mme X... avait refusé de vendre à trois reprises, les 14, 15 et 25 mars 2011 au prix du mandat et qu'elle s'était ravisée, le 1er avril alors que l'offre était caduque depuis le 26 mars et que Mme Y... a indiqué le 6 avril qu'elle ne souhaitait plus acquérir ;

- a dit qu'aucun élément ne permettait de douter de la sincérité de l'attestation de Mme Z... ;

Qu'à ce propos, il sera ajouté que le fait que Mme Z... ait déclaré dans son attestation du 31 mars 2011 avoir informé l'agence et le notaire de Mme Y... de la renonciation de cette dernière alors que le notaire de Mme X... n'aurait été informé par son confrère que le 6 avril, ne change strictement rien sur les faits constatés, le 25 mars ;

Qu'enfin, en ce qui concerne l'authenticité contestée de l'attestation de Mme Z..., Mme X... n'émet que des supputations sans avoir sollicité une vérification des écritures ou une expertise graphologique ;

[...] que sur le moyen tiré de l'acceptation de la proposition d'achat, dès le 18 mars 2011, il sera mentionné que la seule pièce portant cette date est une lettre officielle de l'avocat de Mme X... qui ne manifeste aucune acceptation de l'offre même implicite mais seulement des demandes de communication de pièces ;

Que les mails échangés les 23 et 24 mars entre Mme X... et son conseil sont par définition dépourvus de toute portée, quant à la solution du litige ;

Qu'il en est de même des attestations de MM A... et B... qui n'apportent rien aux débats et qui n'ont donc pas à être écartées ;

[...] que le jugement sera, en conséquence, confirmé en ce qu'il a condamné Mme X... au paiement de la clause pénale à l'agence » ;

Et aux motifs éventuellement adoptés que : « 1°) Sur les faits

Madame X... a informé par mails des 14 et 15 mars 2011 la société JBCI qu'elle refusait l'offre de Madame Y... au motif qu'elle estimait son bien à 16.000 euros le mètre carré (cf pièce n° 9 et 11 de la société JBCI).

Puis, le 25 mars 2011, Madame Y... s'est rendue dans l'appartement litigieux accompagnée d'un représentant de la société JBCI, Monsieur Eric A..., et d'une architecte d'intérieur, Madame Tatiana Z..., pour procéder à une seconde visite.

Il est constant que Madame X... a exigé le départ de Monsieur A....

Madame Z... atteste qu'après avoir fait partir Monsieur A..., Madame X... a qualifié la société JBCI d'escroc et déclaré qu'elle « refusait d'entendre parler d'eux pour la vente de son appartement » et a réclamé un prix de 200.000 euros supérieur à la somme de 1.980.000 euros offerte (cf pièce n° 19 de la société JBCI).

Madame X... conteste la valeur probante de cette attestation au motif que son auteur était gérante jusqu'en 2010 d'une société CHARLES BONNEL dont le siège social se trouve à proximité de l'agence exploitée par la demanderesse.

Cependant, les informations recueillies par Madame X... sur Madame Z... proviennent du site internet « LinkedIn » qui ne présente aucun caractère de fiabilité, tout à chacun (sic) pouvant ouvrir un compte sous une identité quelconque, et non pas du registre du commerce. Il n'y a donc pas lieu de considérer les allégations de Madame X... sur Madame Z... comme réelles.

De plus, à les supposer réelles, elles sont insuffisantes à faire douter de la sincérité de l'attestation litigieuse compte tenu de la ténuité du lien allégué.

Madame X... oppose aussi à l'attestation de Madame Z..., celle de son compagnon, Monsieur Sébastien C... selon laquelle, à la fin de la visite, le mari de Madame Y... a demandé quels étaient la surface et le prix de l'appartement et Madame X... a répondu qu'elle ne comprenait pas la question compte tenu du fait que leurs notaires respectifs se concertaient pour fixer une date de signature.

Cependant, cette attestation ne contredit pas formellement que Madame X... ait demandé un prix supérieur de 200.000 euros à celui stipulé au mandat. De plus, elle émane d'un proche de Madame X....

En définitive, il n'y a pas lieu de douter de la réalité de l'attestation de Madame Z....

Il est donc établi que Madame X... s'est opposée à une vente au prix net vendeur de 1.900.000 euros les 14, 15 et 25 mars 2011 et que le 25 mars 2011, elle a dénigré la société JBCI.

Ce faisant, elle a manqué au moins deux fois à son obligation de vendre au prix du mandat à un acquéreur présenté par l'agence.

Madame X... affirme cependant qu'elle a accepté de vendre son bien à Madame Y... au prix net vendeur de 1.900.000 euros.

Afin de démontrer son acceptation, elle produit des courriers tendant à la communication d'une copie de l'offre ou à la communication d'informations relatives à l'offre qui n'emportent nulle acceptation. Ils sont donc inopérants.

Les seuls documents produits susceptibles de manifester une acceptation sont les suivants :

un courrier du 24 mars 2011 du conseil de Madame X... par lequel elle indique avoir contacté le notaire de sa cliente pour connaître ses disponibilités (pièce n° 9 de Madame X...),

un mail du 1er avril 2011 du conseil de Madame X... au notaire de sa cliente lui demandant de sommer le notaire de Madame Y... de signer la promesse de vente (pièce 11 de Madame X...),

une note de renseignements non datée destinée au notaire de Madame Y... établie par le notaire de Madame X... mentionnant un prix net vendeur de 1.900.000 euros (pièce 13 de Madame X...).

Cependant, le courrier du 24 mars 2011 n'est pas une acceptation expresse. On peut simplement présumer de la prise de contact avec le notaire de Madame X... que cette dernière était disposée à vendre. De plus, il est antérieur au refus manifesté par Madame X... le 25 mars 2011 de vendre au prix du mandat.

Il s'évince du mail du 1er avril 2011 et de la note de renseignement non datée du notaire de Madame X... que celle-ci a finalement consenti à la vente au 1er avril 2011.

Il apparaît donc que Madame X... a refusé de vendre au prix du mandat à trois reprises, les 14, 15 et 25 mars 2011 puis qu'elle s'est ravisée à nouveau à partir du 1er avril 2011.

2°) Sur la responsabilité

Ainsi, Madame X... a manqué par trois fois à son obligation de vendre au prix du mandat à un acquéreur présenté par la société JBCI, obligation stipulée au paragraphe « a » de la clause pénale.

La faute contractuelle est acquise.

Le refus exprès de vendre opposé à Madame Y... lors de la visite du 25 mars 2011 conjugué au dénigrement de l'agence a eu pour effet de convaincre cette dernière de renoncer à une acquisition qui, au prix convenu de 1.900.000 euros, prenait un tour contentieux.

Dès lors, il importe peu que Madame X... ait ensuite accepté le 1er avril 2011 de vendre au prix du mandat.

La société JBCI a donc été privée de sa commission en conséquence de la faute de Madame X....

Par suite, la clause pénale est due » ;

1. Alors que, d'une part, le juge ne peut dénaturer les termes clairs et précis d'un écrit ; qu'en l'espèce, en énonçant que, dans leur échange d'e-mails en date du 10 mars 2011, la société JEAN-BAPTISTE CLEMENT IMMOBILIER et Mme X... avaient entendu non seulement modifier le prix de la vente mais également renégocier le montant de la commission, quand les modifications contractuelles exprimées par cet échange d'e-mails ne portaient, cependant, que sur le prix de la vente et non sur les conditions de détermination de la commission due à l'agence, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil ;

2. Alors que, d'autre part, si la convention donnant mandat à l'agent immobilier, ainsi que les conditions de sa détermination, doivent être passées par écrit, il n'en va pas de même d'une modification portant uniquement sur le prix de vente du bien, qui n'est pas soumise à un tel formalisme ; qu'en l'espèce et en conséquence de la dénaturation dont elle a entaché sa décision, la Cour d'appel a donc violé, par fausse application, les articles 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, dans leurs versions présentement applicables, en énonçant que, pour être valable, la modification de l'accord dont se prévalait Mme X... aurait nécessairement dû être formalisée par la voie d'un avenant écrit et solennel

3. Alors que, par ailleurs, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'elles ne sont, en principe, soumises à aucun formalisme ; qu'en l'espèce, en considérant, à tort, que, dans la mesure où elle ne pourrait être formalisée que par la rédaction et la signature d'un avenant en la forme écrite et solennelle, la modification décidée par l'échange d'e-mails entre les parties portant sur leur accord initial ne constituait que de simples pourparlers, insusceptibles de valoir accord contractuel, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil ;

4. Alors qu'ensuite, le juge doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes ; qu'en l'espèce, en s'interdisant de rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si l'échange d'e-mails entre la société JEAN-BAPTISTE

CLEMENT IMMOBILIER et Mme X... ne pouvait pas exprimer valablement l'existence d'un « accord ultérieur écrit des parties », au sens précis et spécifique où elles l'avaient entendu par les stipulations du contrat de mandat exclusif de vente du 30 novembre 2010, la Cour d'appel, qui s'est abstenue de rechercher et d'interpréter, comme elle y était invitée, la commune intention des parties contractantes, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1156 du Code civil, ensemble son article 1134 ;

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 18 juin 2015

Textes appliqués :

- Cour d'appel de Paris, 18 juin 2015, 13/24884