

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 12 décembre 2018

N° de pourvoi: 17-25.697

ECLI:FR:CCASS:2018:C101181

Publié au bulletin

Cassation partielle

Mme Batut (président), président

Me Occhipinti, 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 premier moyen :

Vu les articles 1er, 2222, alinéa 2, 2228 et 2229 du code civil ;

Attendu que, selon le dernier de ces textes, la prescription est acquise lorsque le dernier jour du terme est accompli ; que les règles de computation des délais de procédure énoncées aux articles 641 et 642 du code de procédure civile, prévoyant que le délai expire à la fin du jour portant le même quantième que celui du point de départ, sont sans application en matière de prescription ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, le 20 décembre 2007, la société BS invest a confié à M. X... (l'agent immobilier) le mandat de rechercher, en vue de l'achat, tous types d'appartements ou immeubles en totalité ; que, par acte sous seing privé du 31 janvier 2008, les consorts B... ont consenti à la société BS invest une promesse de vente prévoyant le règlement, par l'acquéreur, d'une commission au profit de l'agent immobilier ; que, la société BS invest ayant refusé de réitérer la vente par acte authentique, un arrêt du 22 mars 2012 l'a condamnée à payer aux consorts B... une certaine somme au titre de la clause pénale ; que, le 19 juin 2013, l'agent immobilier a assigné la société BS invest en paiement de la commission convenue et, subsidiairement, de dommages-intérêts ;

Attendu que, pour rejeter la fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action, après avoir énoncé qu'en application de l'article 26, II, de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, le délai quinquennal a commencé à courir à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi, soit le 19 juin 2008, l'arrêt retient qu'aux termes des articles 641 et 642 du code de procédure civile, lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai, et que tout délai expire le dernier jour à 24 heures, pour en déduire que le délai de prescription applicable en l'espèce expirait le 19 juin 2013 à 24 heures ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le délai quinquennal de prescription était expiré le 18 juin 2013 à 24 heures, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il annule le jugement, l'arrêt rendu le 15 juin 2017, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sauf sur ce point, 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 M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze décembre deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour la société BS invest

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la fin de non recevoir tirée de la prescription de l'action ;

Aux motifs que « l'action introduite par Monsieur Florent X... suivant assignation du 19 juin

2013 tendait à la condamnation de la société BS Invest au paiement d'une commission sur le fondement des dispositions de l'article 1134 du code civil et subsidiairement au paiement de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1382 du même code. Les parties conviennent que l'action est soumise à la prescription édictée par l'article L110-4, d'une durée de 10 avant l'entrée en vigueur de la loi n°2008-561 du 17 juin 2008, réduite à 5 ans par l'article 15 de cette loi. Elles conviennent également qu'en application des dispositions transitoires de cette loi (article 26-II) le délai de 5 ans a commencé à courir à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi, mais sont en désaccord sur la détermination de la date de cette entrée en vigueur. La loi n°2008-561 du 17 juin 2008 ne fixe aucune date d'entrée en vigueur et a été publiée au journal officiel le 18 juin 2008. Elle est donc entrée en vigueur le 19 juin 2008, date à compter de laquelle le délai de prescription de 5 ans a commencé à courir. Aux termes des articles 641 et 642 du code de procédure civile, lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. Tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures. Le délai de prescription applicable en l'espèce expirait en conséquence le 19 juin 2013 à vingt-quatre heures. L'assignation interruptive ayant été délivrée le 19 juin 2013, l'action n'est pas prescrite. » ;

1°) Alors que les règles de computation des délais de prescription doivent être distinguées de celles régissant les délais de procédure, de sorte que les dispositions des articles 641 et 642 du code de procédure civile ne sont pas applicables aux délais de prescription ; qu'en faisant application des articles 641 et 642 du code de procédure civile pour en déduire que le délai de prescription applicable en l'espèce expirait le 19 juin 2013 à vingt-quatre heures, la cour d'appel a violé l'article 2229 du code civil, ensemble les articles 641 et 642 du code de procédure civile ;

2°) Alors qu'en cas de réduction de la durée du délai de prescription, un nouveau délai de cinq ans court à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, que la prescription se compte par jours, et non par heures, et qu'elle est acquise lorsque le dernier jour du terme est arrivé ; qu'il en résulte que le délai de prescription qui a commencé à courir le 19 juin 2008 à 0h, date de l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, expire le 19 juin 2013 à 0h ; qu'en estimant, pour déclarer que l'action exercée par Monsieur X... le 19 juin 2013 n'était pas prescrite, que la prescription n'était acquise que le 19 juin 2013 à vingt-quatre heures, la cour d'appel a violé les articles 2222 al. 2, 2228 et 2229 du code civil ;

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la SASU BS Invest à payer à Monsieur X... la somme de 35000 € à titre de dommages et intérêts pour perte d'une chance de percevoir sa commission, avec intérêts au taux légal à compter de la date du présent arrêt ;

Aux motifs que « la société BS Invest invoque en premier lieu les dispositions de l'article 76 alinéa 2 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 aux termes desquels le mandat d'acheter ou de prendre à bail un bien non identifié ne doit contenir aucune clause fixant à l'avance

le montant des dommages et intérêts ou du dédit éventuellement dû par la partie qui ne remplirait pas ses engagements. En l'espèce, le mandat d'acheter signé le 20 décembre 2007 entre les parties ne porte pas sur un bien identifié mais sur "tous types d'appartements ou immeubles en totalité", et comporte une clause pénale en cas d'éviction de l'agent immobilier par l'acquéreur qui traiterait directement avec le vendeur l'achat d'une affaire proposée par l'agent. Cette clause tombe effectivement sous le coup de l'interdiction édictée par l'article 76 alinéa 2 du décret. Il en résulte que l'agent immobilier ne peut se prévaloir de cette clause, ce qu'il ne fait pas, le manquement reproché à la société BS Invest étant sans rapport avec celui sanctionné par la clause pénale irrégulière. Aucune disposition de la loi du 2 janvier 1970 ou du décret du 20 juillet 1970 ne sanctionne une telle irrégularité par la nullité du mandat d'acheter, seule la clause pénale irrégulière, détachable du reste de l'acte, étant entachée de nullité. Le moyen tiré de la nullité du mandat d'acheter sur le fondement de l'article 76 alinéa 2 du décret sera en conséquence écarté. La société BS Invest soutient par ailleurs que le mandat serait dépourvu de cause, l'agent immobilier n'ayant effectué aucune diligence. Cette allégation n'est cependant étayée par aucun élément de preuve, la société BS Invest ayant au contraire reconnu aux termes du compromis et du bon de commission que l'affaire avait été proposée et négociée par l'agent immobilier, également rédacteur du compromis.

Et que « Monsieur X... précise solliciter la somme de 40000 € non pas à titre de commission mais à titre de dommages et intérêts, en raison du refus fautif de la société BS Invest de réitérer la vente, le privant de la possibilité de percevoir sa commission. Les moyens développés par la société BS Invest sur l'absence de droit à commission en l'absence de réitération de la vente sont en conséquence sans objet. La société BS Invest conteste avoir commis une faute ouvrant droit à dommages et intérêts, soutenant notamment que le dédit de l'une des parties à la vente ne constitue pas une faute à l'égard de l'agent immobilier. Elle prétend en outre que la non réalisation de la vente a pour origine la propre faute de l'agent immobilier qui a manqué à son devoir de conseil en l'engageant dans une vente présentant de multiples difficultés juridiques liées à l'absence de division de l'immeuble et au droit de préemption du locataire en place. Il ressort cependant des termes de l'arrêt rendu par cette cour le 22 mars 2012 entre la société BS Invest et les consorts B... que la non réitération de la vente résulte non pas de l'exercice d'une faculté de dédit, non prévue au compromis, mais de l'inexécution fautive par la société BS Invest de ses engagements, sanctionnée par l'application de la clause pénale stipulée au compromis. Il a ainsi été relevé que l'éventualité de l'exercice du droit de préemption du locataire de l'un des appartements avait été explicitement prévue à l'acte, que la mise en copropriété, que l'acquéreur s'engageait à effectuer à ses frais avant la signature de l'acte authentique, n'était pas stipulée comme condition suspensive et que lors de l'établissement le 7 juillet 2008 du procès-verbal de difficulté par Maître C..., le gérant de la société BS Invest n'avait pas fait état de difficultés juridiques mais déclaré qu'il n'était pas sûr du marché immobilier et que compte tenu des problèmes d'humidité qu'il avait constatés dans l'immeuble, il formulait une nouvelle proposition d'achat à moindre prix, à 800000 €. Le refus de la société BS Invest de réitérer la vente dans les conditions initiales est donc dépourvu de tout rapport avec de prétendues difficultés juridiques que l'acquéreur était habitué à traiter dans le cadre de son activité de marchand de biens se disant spécialisé dans les opérations de vente à la découpe après rénovation, et qu'il avait expressément acceptées en toute connaissance de cause aux termes du compromis. Monsieur X..., au profit duquel la société BS Invest s'était engagée aux termes du compromis et du bon de commission, est fondé à se prévaloir de la défaillance fautive de l'acquéreur, à l'origine de la perte d'une chance de percevoir sa commission de 40000 €. Compte tenu de la forte probabilité de réalisation de la vente ouvrant droit à versement

de la commission si la société BS Invest n'avait pas fait défaut, il sera alloué à Monsieur Florent X... une somme de 35000 € à titre de dommages et intérêts ».

1°) Alors que les dispositions d'ordre public de l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et de l'article 76 alinéa 2 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 sont sanctionnées par la nullité relative du contrat de mandat ; qu'en estimant que le non-respect de la règle selon laquelle le mandat d'acheter ou de prendre à bail un bien non identifié ne doit contenir aucune clause fixant à l'avance le montant des dommages-intérêts ou du dédit éventuellement dû par la partie qui ne remplirait pas ses engagements n'est sanctionnée que par la nullité de la clause pénale, détachable de l'acte, la cour d'appel a violé l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause et tel qu'interprété à la lumière de l'évolution du droit des obligations, résultant de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, ensemble l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et l'article 76 alinéa 2 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

2°) Alors qu'aucune commission ni somme d'argent quelconque ne peut être exigée par l'agent immobilier ayant concouru à une opération qui n'a pas été effectivement conclue ; qu'en condamnant la société BS Invest à une indemnité au titre de la perte de chance de l'agent immobilier de percevoir une commission du fait de la non réalisation de la vente, la cour d'appel a violé l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

3°) Alors en tout état de cause que la non-réitération par l'acquéreur d'une promesse synallagmatique de vente, si elle est susceptible de caractériser une inexécution de ses obligations contractuelles à l'égard du vendeur, ne constitue nullement un manquement à ses obligations contractuelles à l'égard de l'agent immobilier, titulaire d'un mandat d'acheter ; qu'en énonçant que le refus de la société BS Invest de réitérer la vente constituait une faute à l'égard de l'agent immobilier, ce qui ouvrait droit à une indemnisation au titre de la perte de chance de percevoir sa commission, la cour d'appel a violé les articles 1147 et 1165 du code civil, dans leur rédaction applicable à la cause ;

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 15 juin 2017