12 novembre 2020

Cour de cassation

Pourvoi nº 19-14.025

Première chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2020:C100667

Titres et sommaires

AGENT IMMOBILIER - Mandat - Validité - Conditions - Mention des nom et qualité de la personne habilitée par l'agent - Défaut - Portée

Il résulte des articles 4, alinéa 1, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 9, alinéa 7, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, dispositions d'ordre public, qu'à défaut de mention, dans le mandat, du nom et de la qualité de la personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier, cette convention est nulle. Si l'annulation du mandat de vente prive l'agent immobilier et l'intermédiaire de la rémunération prévue au mandat, qui constitue une créance entrant dans le champ d'application de l'article 1er du premier Protocole additionnel de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, cette mesure est proportionnée à l'objectif poursuivi par les dispositions de la loi du 2 janvier 1970 et du décret du 20 juillet 1972 d'organiser l'accès à la profession d'agent immobilier, d'assurer la compétence et la moralité des agents immobiliers et de protéger le mandant qui doit pouvoir s'assurer que la personne à qui il confie le mandat est habilitée par l'agent immobilier, est titulaire de l'attestation légale et dispose des pouvoirs nécessaires

Texte de la **décision**

Entête

CIV. 1

CF

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 12 novembre 2020

Rejet

Mme BATUT, président

Arrêt n° 667 FS-P+B

Pourvois n°
N 19-14.025
H 19-14.112 JONCTION

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 12 NOVEMBRE 2020

I - M. S... T..., domicilié [...] , a formé le pourvoi n° N 19-14.025 contre un arrêt rendu le 18 décembre 2018 par la cour d'appel de Lyon (1re chambre civile B), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Confort transactions, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...] ,

2°/ à la société Le Clos de l'Aubépin, société civile immobilière, dont le siège est [...] ,

défenderesses à la cassation.

II - La société Confort transactions, société à responsabilité limitée, a formé le pourvoi n° H 19-14.112 contre le même arrêt rendu, dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Le Clos de l'Aubépin, société civile immobilière,

2°/ à M. S... T...,

défendeurs à la cassation.

Le demandeur au pourvoi n° N 19-14.025 invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

La demanderesse au pourvoi n° H 19-14.112 invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation annexé au

présent arrêt.

Les dossiers ont été communiqués au procureur général.

Sur le rapport de Mme Le Gall, conseiller référendaire, les observations de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat de M. T..., de la SCP Rousseau et Tapie, avocat de la société Confort transactions, de la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat de la société Le Clos de l'Aubépin, et l'avis de M. Chaumont, avocat général, après débats en l'audience publique du 22 septembre 2020 où étaient présents Mme Batut, président, Mme Le Gall, conseiller référendaire rapporteur, Mme Duval-Arnould, conseiller doyen, M. Girardet, Mme Teiller, MM. Avel, Chevalier, Mmes Kerner-Menay, Darret-Courgeon, conseillers, M. Vitse, Mmes Dazzan, Kloda, M. Serrier, Mmes Champ, Comte, Robin-Raschel, conseillers référendaires, M. Chaumont, avocat général, et Mme Randouin, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Jonction

1. En raison de leur connexité, les pourvois n° N 19-14.025 et H 19-14.112 sont joints.

Exposé du litige

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Lyon, 18 décembre 2018), par acte du 20 mars 2013, la SCI Le Clos de l'Aubépin (la SCI), promoteur immobilier, a confié à la société Confort transactions, par l'intermédiaire de M. T..., agent commercial habilité par cette dernière, un mandat non exclusif pour la commercialisation sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement de vingt-quatre lots du programme immobilier « Le Clos du moulin ».

3. Le 21 octobre 2014, la société Confort transactions a mis en demeure la SCI de lui verser la somme de 206 480 euros au titre de sa commission, puis l'a assignée en paiement. M. T... est intervenu volontairement à l'instance.

Moyens

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi n° H 19-14.112, pris en sa seconde branche, ci-après annexé

Motivation

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le moyen du pourvoi n° N 19-14.025 et le moyen du pourvoi n° H 19-14.112, pris en sa première branche, réunis

Enoncé des moyens

5. Par son moyen, M. T... fait grief à l'arrêt de prononcer la nullité du mandat de vente et de rejeter ses demandes, alors :

« 1°/ que le titulaire d'une carte professionnelle d'agent immobilier peut habiliter une personne à négocier, s'entremettre ou s'engager pour son compte, la personne ainsi habilitée devant justifier de la qualité et de l'étendue de ses pouvoirs par la production de l'attestation visée par l'article 9 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ; que si, en vertu de cette disposition, les nom et qualité du titulaire de l'attestation doivent être mentionnés sur le mandat de vente qu'il conclut avec un tiers au nom et pour le compte du titulaire de la carte professionnelle, cette mention n'est pas prescrite à peine de nullité dudit mandat ; que, pour prononcer l'annulation du mandat du 20 mars 2013, conclu entre la société Confort transactions, titulaire de la carte professionnelle, et la SCI, par l'intermédiaire de M. T..., titulaire de l'attestation, la cour d'appel a retenu que le nom et la qualité de ce dernier n'étaient pas mentionnés sur le mandat au mépris des exigences de l'article 9 du décret du 20 juillet 1972, disposition d'ordre public ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé ce texte, ensemble l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dans leur rédaction applicable à l'espèce ;

2°/ que l'annulation du contrat de mandat d'un agent immobilier à raison de l'omission, sur l'acte, de la mention du nom et de la qualité de la personne habilitée qui l'a négocié, constitue une sanction disproportionnée ; qu'en prononçant une telle annulation, nonobstant la circonstance, acquise aux débats, que grâce à ce mandat, les vingt-quatre lots composant le programme immobilier avaient été vendus à un bailleur social, la cour d'appel a violé l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et l'article 9 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 dans leur rédaction applicable en l'espèce, ensemble l'article 1er du 1er protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. »

6. Par son moyen pris en sa première branche, la société Confort transactions fait le même grief à l'arrêt, alors « que le titulaire d'une carte professionnelle d'agent immobilier peut habiliter une personne physique, tel qu'un agent commercial, à conclure un mandat en son nom et pour son compte ; que cette personne justifie alors de la qualité et de l'étendue de ses pouvoirs par la production d'une attestation délivrée par l'agent immobilier ; que, si le mandat conclu par cette personne physique doit mentionner le nom et la qualité de cette dernière, cette mention n'est pas requise à peine de nullité ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a jugé que le mandat conclu le 20 mars 2013 entre la société Confort transactions et la SCI avait été signé par M. T..., agent commercial lié à la société Confort transactions, sans que le mandat ne mentionne le nom et la qualité du signataire, et qu'il en résultait la violation d'une disposition d'ordre public, justifiant la nullité du mandat ; qu'en se prononçant ainsi, tandis que ces indications ne sont pas prescrites à peine de nullité du mandat de vente, la cour d'appel a violé les articles 4 et 6 de loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 9 du décret du 20 juillet 1972. »

Motivation

Réponse de la Cour

7. En premier lieu, selon l'article 4, alinéa 1er, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, toute personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier justifie de sa qualité et de l'étendue de ses pouvoirs dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. L'article 9, dernier alinéa, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 dispose que les nom et qualité du titulaire de l'attestation doivent être mentionnés dans les

conventions visées à l'article 6 de la loi précitée lorsqu'il intervient dans leur conclusion, ainsi que sur les reçus de versements ou remises lorsqu'il en délivre.

8. Il résulte de ces dispositions d'ordre public, qu'à défaut de mention, dans le mandat, du nom et de la qualité de la personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier, cette convention est nulle.

9. Dès lors, la cour d'appel a fait l'exacte application de ces textes en annulant le mandat de vente du 20 mars 2013, après avoir constaté que la carte professionnelle d'agent immobilier était détenue par la société Confort transactions et que, si M. T... était le signataire de ce mandat, celui-ci ne faisait pas mention de son nom et de sa qualité.

10. En second lieu, si l'annulation du mandat de vente prive l'agent immobilier et l'intermédiaire de la rémunération prévue au mandat, qui constitue une créance entrant dans le champ d'application de l'article 1er du premier Protocole additionnel de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, cette mesure est proportionnée à l'objectif poursuivi par les dispositions de la loi du 2 janvier 1970 et du décret du 20 juillet 1972 d'organiser l'accès à la profession d'agent immobilier, d'assurer la compétence et la moralité des agents immobiliers et de protéger le mandant qui doit pouvoir s'assurer que la personne à qui il confie le mandat est habilitée par l'agent immobilier, est titulaire de l'attestation légale et dispose des pouvoirs nécessaires.

11. Les moyens ne sont donc pas fondés.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Condamne M. T... et la société Confort transactions aux dépens ;

En application de 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 douze novembre deux mille vingt.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi n° N 19-14.025 par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour M. T...

Il est fait grief à la décision infirmative attaquée d'avoir prononcé la nullité du mandat de vente sans exclusivité en date du 20 mars 2013, conclu entre la société Le Clos de l'Aubépin, mandante, et la société Confort Transactions, mandataire, d'avoir débouté la société Confort Transactions de ses demandes et d'avoir débouté M. T... de ses demandes ;

aux motifs que « la contestation de l'appelante concernant la validité du mandat ne peut être considérée comme tardive ayant déjà été formulée dans le cadre de l'instance au fond ; qu'il ne résulte du mail du 3 décembre 2013, émanant de M. L... et adressé à M. T..., aucun commencement d'exécution du mandat litigieux de la part de la SCI Le Clos de l'Aubépin ; qu'il est exposé par l'appelante que le signataire du mandat, M. T... n'aurait pas la carte professionnelle d'agent

immobilier ; que la société Confort Transaction réplique, et rapporte la preuve qu'il bénéficie d'une attestation délivrée par elle-même, détenteur de la carte professionnelle, visée par le préfet, qui lui permet d'exercer pour le compte d'un agent immobilier ; que l'appelante soutient en réponse qu'en application de l'article 9, disposition d'ordre public, le nom et la qualité du titulaire de l'attestation doivent être mentionnés dans les conventions visées à l'article 6 de la loi du 2 juillet 70 ; qu'en effet, il résulte de l'article 9 du décret du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi nº 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, disposition d'ordre public, que "les nom et qualité du titulaire de l'attestation doivent être mentionnés dans les conventions visées à l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée (à savoir les mandats de vente) lorsqu'il intervient dans leur conclusion, ainsi que sur les reçus de versements ou remises lorsqu'il en délivre" ; que le nom et la qualité de M. T... n'étant pas mentionnés dans le mandat de vente sans exclusivité en date du 20 mars 2013, il résulte de la violation de cette disposition d'ordre public la nullité du mandat de vente, le fait qu'il ait été antérieurement connu du mandant, ce dont la preuve n'est de plus pas rapportée, important peu ; que par conséquent la société Confort Transaction est déboutée de l'ensemble de ses demandes ; attendu que la société Confort Transaction étant déboutée de sa demande, la demande accessoire de M. T... en paiement de dommages et intérêts suite à la privation de sa commission relative au mandat de vente annulé doit être rejetée ; qu'il en est de même de sa demande fondée sur l'article 1240 du code civil en l'absence de preuve d'un préjudice en lien de causalité avec la faute alléguée » ;

alors 1/ que le titulaire d'une carte professionnelle d'agent immobilier peut habiliter une personne à négocier, s'entremettre ou s'engager pour son compte, la personne ainsi habilitée devant justifier de la qualité et de l'étendue de ses pouvoirs par la production de l'attestation visée par l'article 9 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ; que si, en vertu de cette disposition, les nom et qualité du titulaire de l'attestation doivent être mentionnés sur le mandat de vente qu'il conclut avec un tiers au nom et pour le compte du titulaire de la carte professionnelle, cette mention n'est pas prescrite à peine de nullité dudit mandat ; que pour prononcer l'annulation du mandat du 20 mars 2013, conclu entre la société Confort Transactions, titulaire de la carte professionnelle, et la société Le Clos de l'Aubépin, par l'intermédiaire de M. T..., titulaire de l'attestation, la cour d'appel a retenu que le nom et la qualité de ce dernier n'étaient pas mentionnés sur le mandat au mépris des exigences de l'article 9 du décret du 20 juillet 1972, disposition d'ordre public ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé ce texte, ensemble l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dans leur rédaction applicable à l'espèce ;

alors 2/ que l'annulation du contrat de mandat d'un agent immobilier à raison de l'omission, sur l'acte, de la mention du nom et de la qualité de la personne habilitée qui l'a négocié, constitue une sanction disproportionnée ; qu'en prononçant une telle annulation, nonobstant la circonstance, acquise aux débats, que grâce à ce mandat, les 24 lots composant le programme immobilier avaient été vendus à un bailleur social, la cour d'appel a violé l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et l'article 9 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 dans leur rédaction applicable en l'espèce, ensemble l'article 1er du 1er protocole additionnel à la convention européenne des droits de l'homme et des libertés fondamentales. Moyen produit au pourvoi n° H 19-14.112 par la SCP Rousseau et Tapie, avocat aux Conseils, pour la société Confort transactions

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir prononcé la nullité du mandat de vente sans exclusivité en date du 20 mars 2013, conclu entre la SCI Le Clos de l'Aubépin, mandante et la société Confort Transactions, mandataire, et d'avoir débouté la société Confort Transactions de l'ensemble de ses demandes ;

Aux motifs que « la contestation de l'appelante concernant la validité du mandat ne peut être considérée comme tardive ayant déjà été formulée dans le cadre de l'instance au fond ; qu'il ne résulte du mail du 3 décembre 2013, émanant de M. L... et adressé à M. T..., aucun commencement d'exécution du mandat litigieux de la part de la SCI Le Clos de l'Aubépin ; qu'il est exposé par l'appelante que le signataire du mandat, M. T... n'aurait pas la carte professionnelle d'agent immobilier ; que la société Confort Transaction réplique, et rapporte la preuve qu'il bénéficie d'une attestation délivrée par elle-même, détenteur de la carte professionnelle, visée par le préfet, qui lui permet d'exercer pour le compte d'un agent immobilier ; que l'appelante soutient en réponse qu'en application de l'article 9, disposition d'ordre public, le nom et la qualité du titulaire de l'attestation doivent être mentionnés dans les conventions visées à l'article 6 de la loi du 2 juillet 70 ; qu'en effet, il résulte de l'article 9 du décret du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi nº 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les

immeubles et fonds de commerce, disposition d'ordre public, que "les nom et qualité du titulaire de l'attestation doivent être mentionnés dans les conventions visées à l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée (à savoir les mandats de vente) lorsqu'il intervient dans leur conclusion, ainsi que sur les reçus de versements ou remises lorsqu'il en délivre" ; que le nom et la qualité de M. T... n'étant pas mentionnés dans le mandat de vente sans exclusivité en date du 20 mars 2013, il résulte de la violation de cette disposition d'ordre public la nullité du mandat de vente, le fait qu'il ait été antérieurement connu du mandant, ce dont la preuve n'est de plus pas rapportée, important peu ; que par conséquent la société Confort Transaction est déboutée de l'ensemble de ses demandes » (arrêt, p. 7 et 8) ;

Alors 1°) que le titulaire d'une carte professionnelle d'agent immobilier peut habiliter une personne physique, tel qu'un agent commercial, à conclure un mandat en son nom et pour son compte ; que cette personne justifie alors de la qualité et de l'étendue de ses pouvoirs par la production d'une attestation délivrée par l'agent immobilier ; que, si le mandat conclu par cette personne physique doit mentionner le nom et la qualité de cette dernière, cette mention n'est pas requise à peine de nullité ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a jugé que le mandat conclu le 20 mars 2013 entre la société Confort Transactions et la SCI Le Clos de l'Aubépin avait été signé par M. T..., agent commercial lié à la société Confort Transactions, sans que le mandat ne mentionne le nom et la qualité du signataire, et qu'il en résultait la violation d'une disposition d'ordre public, justifiant la nullité du mandat (arrêt, p. 8) ; qu'en se prononçant ainsi, tandis que ces indications ne sont pas prescrites à peine de nullité du mandat de vente, la cour d'appel a violé les articles 4 et 6 de loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et 9 du décret du 20 juillet 1972 ;

Alors 2°) que, en tout état de cause, l'exception de nullité ne peut être invoquée lorsque l'acte argué de nullité a connu un commencement d'exécution, indépendamment de la personne qui l'effectue ; qu'en l'espèce, la société Confort Transactions faisait valoir (concl., p. 11 dernier §) que le mandat conclu avec la SCI Le Clos de l'Aubépin avait reçu un début d'exécution, de sorte qu'il n'était plus possible d'exciper de sa prétendue nullité ; qu'elle se prévalait notamment d'une lettre émanant d'un acheteur potentiel, la société Semcoda, qui formulait une offre d'acquisition (concl., p. 2) ; qu'elle se prévalait également d'un courriel du 3 décembre 2013 émanant de M. L..., agissant pour la SCI Le Clos de l'Aubépin, et adressé à M. T... d'où il résultait la reconnaissance du rôle d'ores et déjà joué par ce dernier dans la commercialisation du programme immobilier ; que la cour d'appel a pourtant accueilli l'exception de nullité invoquée par la SCI Le Clos de l'Aubépin en retenant qu'il ne résultait pas du courrier du 3 décembre 2013 un commencement d'exécution du mandat litigieux de la part de la SCI Le Clos de l'Aubépin (arrêt, p. 7 § 14) ; qu'en se prononçant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, s'il ne résultait pas du courrier du 21 mai 2013 et du courriel du 3 décembre 2013 que le mandat avait reçu un début d'exécution de la part de la société Confort Transactions, ce qui privait la SCI de la possibilité de se prévaloir d'une prétendue nullité du mandat de vente, le commencement d'exécution n'ayant pas à émaner d'une partie en particulier, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de lyon 1b
18 décembre 2018 (n°16/06622)

Textes **appliqués**

Article 4, alinéa 1, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

Article 9, alinéa 7, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972.

Les **dates clés**

- Cour de cassation Première chambre civile 12-11-2020
- Cour d'appel de Lyon 1B 18-12-2018