

CIV. 1

LG

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 6 décembre 2017

Rejet non spécialement motivé

Mme BATUT, président

Décision n° 10736 F

Pourvoi n° K 16-26.132

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu la décision suivante :

Vu le pourvoi formé par la société Bureau Veritas, société anonyme, dont le siège est [...]

contre l'arrêt rendu le 6 septembre 2016 par la cour d'appel de Versailles (12e chambre), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Imefa 131, société civile immobilière, dont le siège est [...]

2°/ à la société Crédit agricole immobilier services, société par actions simplifiée, dont le siège est [...]  
venant aux droits de la société Unibiens,

défenderesses à la cassation ;

LA COUR, en l'audience publique du 7 novembre 2017, où étaient présentes : Mme Batut, président, Mme X..., conseiller rapporteur, Mme Kamara, conseiller doyen, Mme Randouin, greffier de chambre ;

Vu les observations écrites de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de la société Bureau Veritas, de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Imefa 131 et de la société Crédit agricole immobilier services ;

Sur le rapport de Mme X..., conseiller, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Vu l'article 1014 du code de procédure civile ;

Attendu que le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée ;

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Bureau Veritas aux dépens ;

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

Ainsi décidé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six décembre deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat aux Conseils, pour la société Bureau Veritas

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, tel que rectifié par arrêt du 22 novembre 2016, d'avoir dit irrecevable comme prescrite la demande de la société Bureau Veritas en nullité du mandat de gestion entre la société Imefa 131 et la société Unibiens, d'avoir dit que les dispositions du contrat de mandat de gestion n° 81, modifié par ses avenants successifs, étaient applicables et notamment en ce qu'ils prévoyaient des honoraires de gestion s'élevant à 2,40% du loyer hors taxes et hors charges, d'avoir débouté la société Bureau Veritas de sa demande en restitution des sommes versées à ce titre et émission d'avoirs correspondants et de sa demande d'expertise, d'avoir condamné la société Bureau Veritas à payer à la société Imefa 131 la somme principale de 508.803,86 € HT, soit 610.564.62 € TTC au titre des honoraires de gestion restant dus pour la période du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2015 et d'avoir ordonné dans les conditions de l'article 1154 du code civil la capitalisation des intérêts échus depuis plus d'un an ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la facturation de frais de gestion suppose l'existence d'un mandat de gestion stipulant ces frais ; qu'en l'espèce la société Imefa 131 verse aux débats un mandat de gestion n° 81 conclu entre les SCI dénommées Imefa dont la liste est jointe en annexe et la société Unibiens, l'annexe ne comportant cependant pas mention de la SCI Imefa 131 ; que cependant ce mandat comporte également un article 18 envisageant de la façon suivante les modifications du patrimoine du mandant : « en cas d'apport au mandant d'un nouvel immeuble, ce dernier transmettra au mandataire le dossier de gestion de l'immeuble, le mandataire établira un avenant au présent mandat modifiant l'article 2 du mandat à la nouvelle date d'effet », avenant dont l'article 20 stipule qu'il ne pourra être qu'un écrit comportant une date d'effet ; qu'un avenant du 30 avril 2007, inscrit au registre des mandats sous le n° 123, faisant expressément référence au mandat n° 81, a étendu le bénéfice de ce mandat à d'autres sociétés, dont la société Imefa 131, qui devient dès lors également mandante ; que la société Bureau Veritas soutient que ce mandat est nul en raison de l'absence de formalisme ayant présidé à la conclusion du mandat avec la société Imefa 131 et à sa prorogation ; que les sociétés Unibiens et Imefa 131 soutiennent que la demande de nullité du mandat de gestion initial conclu entre elles au regard des dispositions d'ordre public de la loi du 2 janvier 1970 se heurte à la prescription quinquennale édictée par

Pourvoi N°16-26.132-Première chambre civile  
les articles 2224 du code civil et L. 110-1 du code de commerce, qui a commencé à courir le 28 septembre 2007

6 décembre 2017

contrat de bail et que l'exception de nullité n'est pas perpétuelle s'agissant d'un contrat qui a été exécuté ; que la société Bureau Veritas réplique que les sociétés Unibiens et Imefa 131 ne justifient pas d'un mandat licite les liant, qu'en effet le mandat n° 81 ne comporte pas la mention de la société Imefa 131 en qualité de mandant et que l'avenant n° 7 n'est pas un mandat et ne respecte pas les dispositions légales impératives, que le mandat de gestion n° 265 conclu entre les sociétés Unibiens et Imefa 131 à compter du 1er janvier 2014 est illicite, atteint d'une nullité absolue pouvant être invoquée par toute personne y ayant intérêt, que l'exception de nullité est perpétuelle, qu'en tout état de cause le délai de cinq années ne pourrait courir depuis la date du bail qui ne porte aucune mention du mandat de gestion, mandat dont elle n'a eu connaissance que le 20 novembre 2009 et qui ne lui a été communiqué que le 31 mai 2012 ; que les conventions conclues avec les personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours aux opérations portant sur les biens d'autrui, doivent être rédigées par un écrit, lequel doit respecter les conditions de forme prescrites par l'article 72 du décret du 20 juillet 1972 ; qu'à défaut, ces conventions sont nulles, d'une nullité d'ordre public qui peut être invoquée par toute personne qui y a intérêt, dans un délai de cinq ans, lequel court à compter du jour où celui qui l'invoque a eu ou aurait dû avoir connaissance de la cause de la nullité ; que le contrat de bail signé entre les parties mentionne tant la société Imefa 131 que la société Unibiens en qualité de bailleur sans précision quant à l'existence d'un mandat de gestion, mais avec la précision que la société Unibiens, dont le nom n'est pas en caractère gras contrairement à celui de la société Imefa 131, est titulaire de la carte professionnelle de gestion immobilière G n° 4184 pour son activité de gestion ; qu'en page 13 ce contrat mentionne « la société Imefa 131 fait bail et donne à loyer à la société Bureau Veritas qui accepte les locaux ci-après désignés », et en page 18, sous la mention « le bailleur » figure le cachet de la seule société Unibiens ; que si aucune mention d'un mandat de gestion ne figure donc expressément dans ce bail, celui-ci comporte cependant les précisions ci-dessus rappelées quant à la qualité de gestionnaire de la société Unibiens et le bail prévoit en outre en son article 19 parmi les accessoires du loyer que le preneur remboursera au bailleur « (...) les honoraires du gestionnaire de l'immeuble », de sorte que le locataire aurait dû avoir connaissance à cette date de l'existence d'un contrat de gestion ; que cette connaissance est encore attestée par les courriers adressés par la société Bureau Veritas à la société Unibiens au cours du bail et par le compte rendu d'une réunion du 20 novembre 2009 qui s'est tenue entre bailleur et locataire pour évoquer ces frais de gestion, dans lequel il est écrit : « entre juillet 2008 et janvier 2009 Bureau Veritas a repris en direct la gestion des contrats de maintenance du bâtiment ainsi que les contrats de fluides. De ce fait Bureau Veritas estime qu'Unibiens n'assumant plus la même charge de travail, le montant des honoraires de gestion 2009 et suivant devrait être révisé à due proportion (...) Bureau Veritas convient qu'il est redevable vis-à-vis du bailleur d'honoraires de gestion mais à due proportion du travail effectué » ; que cet écrit caractérise suffisamment la connaissance qu'avait la société Bureau Veritas de l'existence d'un mandat de gestion au profit de la société Unibiens et ce depuis l'origine du bail et de son accord quant à la mise à sa charge de frais de gestion, quand bien même elle en contestait le montant pour l'avenir ; que c'est donc à juste titre que les premiers juges ont dit que le point de départ de l'action en nullité du mandat de gestion conclu entre le propriétaire et le gestionnaire des biens courait à compter de la conclusion du contrat de bail, le 28 septembre 2007, l'exception de nullité perpétuelle n'étant pas applicable à un contrat qui a été exécuté, y compris en cas de nullité d'ordre public ; que le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a dit prescrite l'action en nullité du mandat de gestion ; qu'il sera au contraire infirmé en ce que les dispositions du contrat de mandat de gestion n° 81 n'étaient pas applicables ; que sur le montant des sommes dues au titre des frais de gestion : la société Bureau Veritas soutient que si des frais de gestion devaient lui être facturés, il y aurait lieu d'en constater le caractère abusif, les stipulations contractuelles caractérisant un abus de droit, qu'en effet la clause de charges imposant le remboursement de ces honoraires est potestative et que le bailleur abuse des dispositions de l'article 19 du bail, en l'absence de tout contrôle réel sur le prix des prestations compte tenu des relations entre les sociétés Unibiens et Imefa 131 et particulièrement depuis que la société Bureau Veritas a repris une partie de la gestion des contrats de maintenance ; que les sociétés Unibiens et Imefa 131 répliquent que le montant des honoraires de gestion n'est pas arrêté de façon discrétionnaire mais par négociation entre deux sociétés indépendantes ; que le montant de la rémunération du mandataire a été fixé par le mandat initial n° 81, puis modifié par l'avenant n° 2 ; que le fait que la société Imefa 131 ne figure pas dans l'annexe à ce mandat est sans incidence dès lors que l'avenant n° 7, qui lui étend le mandat, fait expressément référence aux modifications intervenues en exécution de 6 avenants successifs ; que le taux de 2,40% des loyers hors taxes et hors charges fixé pour la rémunération du mandataire s'agissant des loyers afférents « aux immeubles tertiaires quelle que soit la surface », est donc applicable ; que la clause du contrat de bail prévoyant le remboursement des frais de gestion par le locataire n'est pas purement potestative au sens de l'article 1170 du code civil puisqu'elle dépend des frais de gestion facturés par la société Unibiens à la société Imefa 131 en vertu de leurs accords et ne résulte donc pas de la seule volonté du bailleur ; que le fait que la gestion ait pu en partie être reprise par le locataire ne permet pas au juge de modifier unilatéralement les stipulations

novembre 2009 ; que la société Bureau Veritas sera déboutée de sa demande sur ce point ; que les factures d'honoraires de gestion versées aux débats pour les années 2008 à 2013 font application du taux de 2,40% des loyers hors charges et hors taxes stipulé entre les sociétés Unibiens et Imefa 131 ; qu'il n'est pas contesté que les charges ont été régulièrement payées jusqu'à la fin de l'année 2008, seules les années 2009 à 2015 étant concernées par ce litige ; que des honoraires de gestion ont en outre été payés à hauteur de 1% des loyers par la société Bureau Veritas pour les années 2009 à 2015 ; que l'expertise a été ordonnée par les premiers juges en raison de la décision du tribunal de ne pas appliquer le mandat de gestion n° 81, modifié par les avenants successifs, de sorte que le taux de 2,40% a été considéré comme n'étant pas applicable ; que dès lors que ce taux est retenu comme constituant le montant des frais de gestion pouvant être refacturés au locataire, il n'y a pas lieu de poursuivre l'expertise, ni de faire droit à la nouvelle demande d'expertise formée par la société Bureau Veritas ; qu'il convient de faire application de ce taux sur les loyers hors charges et hors taxes ; qu'il en résulte que la société Bureau Veritas est redevable d'une somme de 508.803,85 € HT soit 610.564,62 € restant due en exécution du contrat de bail, cette somme tenant déjà compte de la déduction des frais de gestion payés à hauteur de 1% par mois par le locataire ; que cette somme est justifiée par la production des avis de loyer, dont la base n'est pas contestée, et sur lequel ce pourcentage a été appliqué ; que la société Bureau Veritas a d'ailleurs elle-même appliqué le pourcentage d'1% de frais de gestion sur cette même base ; qu'il sera donc fait droit à la demande sur ce point, sans qu'il y ait lieu de poursuivre l'expertise dont les premiers éléments suffisent à vérifier le décompte des sommes dues ; que les intérêts de retard seront dus sur ces sommes selon les stipulations contractuelles prévues à l'article 21 du contrat de bail soit à compter de l'expiration d'un délai de 8 jours après la date d'exigibilité de chacune des échéances impayées, et ce au taux légal, le bailleur ne demandant pas l'application de la majoration contractuelle, avec capitalisation des intérêts dans les formes de l'article 1154 du code civil, comme sollicité par la société Imefa 131 ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE, sur le moyen de prescription : il n'est pas contesté que s'appliquent entre les parties les dispositions de l'article L 110-4 du code de commerce selon lequel les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non commerçants se prescrivent par 5 ans ; que d'autre part, l'article 2224 du code civil dispose que les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par 5 ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer ; que la société Bureau Veritas ne pouvait avoir connaissance de l'existence d'un mandat de gestion entre la société Imefa 131 et la société Unibiens qu'à compter du jour de la conclusion du bail, sauf à prouver qu'elle ne pouvait en avoir connaissance que postérieurement ; que la présence de la société Unibiens aux côtés de la société bailleuse Imefa 131 et les précisions concernant son activité professionnelle de gestionnaire indiquée à l'acte, ainsi que l'existence au sein du bail d'une clause précisant que les honoraires de gestion sont à la charge du preneur indiquent l'existence d'un contrat de gestion ; que cela permettrait à la société Bureau Veritas de connaître dès la conclusion du contrat de bail les faits permettant de vérifier l'existence et la teneur de ce contrat ; qu'ainsi, le point de départ de la prescription est le 28 septembre 2007, date du contrat de bail ; que le délai de cinq ans était expiré à la date de la demande en nullité du contrat de gestion présentée par conclusions déposées par la société Bureau Veritas le 7 mars 2014 : que la demande de la société Bureau Veritas en nullité du contrat de gestionnaire est donc irrecevable et sa demande en restitution des sommes versées au titre des honoraires rejetée ;

1°) ALORS QUE la cour d'appel a constaté que la société Imefa 131 n'était pas l'un des mandants qui ont donné le mandat de gestion n° 81 à la société Unibiens et que l'article 18 de ce mandat envisageait de la façon suivante la modification des biens objets du mandat : « en cas d'apport au mandant d'un nouvel immeuble, ce dernier transmettra au mandataire le dossier de gestion de l'immeuble, le mandataire établira un avenant au présent mandat modifiant l'article 2 du mandat à la nouvelle date d'effet », avenant qui ne pourrait être qu'un écrit ; que la société Bureau Veritas faisait valoir que cet article ne s'appliquait pas si un tiers entendait donner mandat à la société Unibiens, la conclusion d'un nouveau mandat de gestion, nécessairement par écrit, étant alors nécessaire (concl., p. 12 et 13) ; qu'en jugeant néanmoins qu'un avenant du 30 avril 2007 faisant référence au mandat n° 81 avait étendu ce mandat à d'autres sociétés, dont la société Imefa 131, qui était ainsi devenue mandante de la société Unibiens, sans rechercher si l'article 18 du mandat n° 81 ne s'appliquait qu'en cas d'apport d'un nouvel immeuble appartenant aux mandants indiqués dans le mandat n° 81, et non pour qu'un tiers devienne partie à ce mandat, cette dernière hypothèse nécessitant la conclusion d'un nouveau mandat de gestion, nécessairement par écrit, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

2°) ALORS QUE l'avenant n° 7 du 30 avril 2007, enregistré sous le numéro 123, conclu entre la société Unibiens et certaines sociétés Imefa, dont la société Imefa 131, ne contenait aucune stipulation prévoyant une extension du mandat

Pourvoi N°16-26.132-Première chambre civile  
n° 81 de la société Imefa 131 (pièce n° 9 bis 3) ; qu'en jugeant néanmoins que cet avenant du 30 avril 2007<sup>6</sup> avait été émis le 6 décembre 2017, avait été émis le  
bénéfice du mandat à d'autres sociétés, dont la société Imefa 131, la cour d'appel l'a dénaturé, en violation de l'article  
1134 du code civil ;

3°) ALORS QUE la prescription quinquennale de l'action en nullité d'un contrat court à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a jugé que les conventions soumises à la loi Hoguet du 2 janvier 1970 devaient être rédigées par un écrit, lequel devait respecter les conditions de forme prescrites par l'article 72 du décret du 20 juillet 1972, et qu'à défaut ces conventions étaient nulles, d'une nullité d'ordre public qui pouvait être invoquée par toute personne qui y avait intérêt, dans un délai de cinq ans, lequel courait à compter du jour où celui qui l'invoquait avait eu ou aurait dû avoir connaissance de la cause de la nullité ; qu'en se bornant à relever, pour considérer que l'action en nullité du mandat de gestion était prescrite, que la société Bureau Veritas avait eu connaissance de l'existence d'un mandat de gestion dès la conclusion du bail le 22 septembre 2008, sans rechercher si elle avait eu connaissance de la cause de la nullité alléguée, à savoir le non-respect des conditions de forme posées par la loi du 2 janvier 1970, la cour d'appel, qui s'est prononcée par des motifs inopérants, a privé sa décision de base légale au regard des articles L 110-4 du code de commerce et 2224 du code civil ;

4°) ALORS QU' un tiers peut, s'il y a intérêt, invoquer l'exception de nullité d'un contrat, même si celui-ci a été exécuté ; que la société Bureau Veritas était un tiers au prétendu mandat de gestion conclu entre la SCI Imefa 131 et la société Unibiens ; qu'en jugeant que la société Bureau Veritas ne pouvait invoquer l'exception de nullité de ce mandat car ce « contrat ( ) a été exécuté » (arrêt, p. 8 § 2), tandis que la société Bureau Veritas, qui y avait intérêt, pouvait, en tant que tiers, invoquer l'exception de nullité du mandat, nonobstant son exécution, la cour d'appel a violé l'article 1304 du code civil, ensemble le principe selon lequel l'exception de nullité est perpétuelle ;

5°) ALORS QUE le juge, tenu de faire observer et d'observer lui-même le principe de la contradiction, ne peut fonder sa décision sur les moyens qu'il a relevés d'office sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en l'espèce, la société Bureau Veritas faisait valoir qu'elle n'était pas partie au prétendu mandat de gestion, qu'elle n'avait donc pas pu l'exécuter, de sorte qu'elle pouvait invoquer l'exception de nullité (concl., p. 15 et 16) ; que les sociétés Imefa 131 et Unibiens soutenaient que la société Bureau Veritas avait exécuté le contrat de bail en payant les honoraires de gestion conformément à l'article 19 du bail, de sorte que le preneur ne pouvait pas se prévaloir de l'exception de nullité (concl., p. 10 et 11) ; qu'aucune partie ne soutenait donc que l'exception de nullité ne pouvait être invoquée par le preneur en raison de l'exécution par la société Imefa 131 du prétendu mandat de gestion ; qu'en relevant d'office que le contrat avait été exécuté par la société Imefa 131, empêchant ainsi la société Bureau Veritas d'invoquer l'exception de nullité, sans inviter au préalable les parties à s'en expliquer, la cour d'appel a méconnu le principe de la contradiction et violé l'article 16 du code de procédure civile ;

6°) ALORS QUE, subsidiairement, les parties sont tenues d'exécuter le contrat de bonne foi ; qu'en l'espèce, la société Bureau Veritas faisait valoir que l'obligation de bonne foi interdit à une partie d'exploiter abusivement la situation de son cocontractant et que la jurisprudence sanctionne l'abus dans l'exercice d'un droit et notamment l'abus dans la fixation du prix (concl., p. 24 § 7, p. 25 § 5) ; qu'en jugeant que « le fait que la gestion ait pu en partie être reprise par le locataire ne permet pas au juge de modifier unilatéralement les stipulations contractuelles qu'il appartient aux parties de renégocier » (arrêt, p. 9 § 2), sans rechercher si la SCI Imefa 131 avait commis un abus de droit en imposant au preneur des honoraires de gestion disproportionnés par rapport aux prestations effectuées, justifiant une réduction desdits honoraires dans la relation entre le bailleur et le preneur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil.