

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 3-1

ARRÊT AU FOND

DU 14 NOVEMBRE 2019

N° 2019/ 373

N° RG 17/07430 - N° Portalis DBVB-V-B7B-BAMN2

SARL COGECIA

C/

SAS LES COMMERCE DE SAINT LOUP

SA SOCIETE MERIDIONALE DE FORMULATION (SOMEFOR)

Copie exécutoire délivrée

le :

à : Me Philippe PENSO

Me Agnès ERMENEUX

Me Eric PASSET

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Commerce de MARSEILLE en date du 16 Février 2017 enregistré au répertoire général sous le n° 2015F03448.

APPELANTE

SARL COGECIA, dont le siège social est sis [Adresse 3]

représentée par Me Philippe PENSO, avocat au barreau de MARSEILLE, assisté de Me Xavier VAHRAMIAN, avocat au barreau de LYON

INTIMEES

SAS LES COMMERCEs DE SAINT LOUP, dont le siège social est sis [Adresse 1]

représentée par Me Agnès ERMENEUX de la SCP ERMENEUX-ARNAUD- CAUCHI & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Stéphane ENGELHARD, avocat au barreau de MARSEILLE

SAS SOCIETE MERIDIONALE DE FORMULATION (SOMEFOR), dont le siège social est sis [Adresse 2]

représentée par Me Eric PASSET, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me Marie-Cécile NIERENGARTEN-MAALEM, avocat au barreau de TOULOUSE, substituée par Me Marie BELUCH, avocat au barreau d'AIX-EN- PROVENCE, plaidant

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 07 Octobre 2019 en audience publique. Conformément à l'article 785 du code de procédure civile, Monsieur Pierre CALLOCH, Président, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Monsieur Pierre CALLOCH, Président

Monsieur Baudouin FOHLEN, Conseiller

Monsieur Jean-Pierre PRIEUR, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : M. Alain VERNONE.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 14 Novembre 2019.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 14 Novembre 2019,

Signé par Monsieur Pierre CALLOCH, Président et M. Alain VERNONE, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte notarié en date du 22 décembre 2011, la société LES COMMERCEs DE SAINT LOUP, dans le cadre d'une opération de promotion immobilière intitulée EAST PARK, a acquis auprès de la société MERIDIONALE DE FORMULATION-SOMEFOR (ci après SOMEFOR) un premier lot de terrains situés [Adresse 4] pour un montant de 2 664 674 € HT.

Par acte notarié du même jour, les parties ont signé une promesse de vente pour le second lot des terrains moyennant la somme de 4 735 326 € TTC.

La société COGECIA, titulaire d'une carte professionnelle d'agent immobilier délivrée le 19 novembre 2007 et gérée par monsieur [N] [X], a émis à l'égard de la société LES COMMERCEs DE SAINT LOUP une facture en date du 19 décembre 2011 d'un montant de 79 940 € 22 HT correspondant à 3 % du prix de vente, puis une seconde facture en date du 12 octobre 2012 d'un montant de 142 059 € 78 HT pour la promesse de vente au titre d'honoraires en sa qualité d'apporteur d'affaires. La société COGECIA a émis une facture rectificative le 19 mars 2014 concernant la somme de 142 059 € 78 pour tenir compte d'un changement de taux de la TVA, portant ainsi le montant à la somme de 170 471 € 74.

Le 9 décembre 2014, la société LES COMMERCEs DE SAINT LOUP a adressé à la société COGECIA un projet de contrat d'apporteur d'affaire, daté du 15 janvier 2012, prévoyant une rémunération de 3 % sur le prix de vente.

La société LES COMMERCEs DE SAINT LOUP connaissant des difficultés financières engendrées par une contestation du permis de construire par elle déposé, elle a signé le 28 juillet 2015 un protocole d'accord avec la société SOMEFOR et les sociétés NACARAT et MIDIMMO prévoyant la vente du premier lot de terrains et l'annulation de la promesse de vente du second.

Par acte en date du 17 octobre 2016, la société LES COMMERCEs DE SAINT LOUP a vendu à la société EAST PARK 1 les terrains acquis le 22 décembre 2011.

Par acte en date du 18 novembre 2015, la société COGECIA a fait assigner devant le tribunal de commerce de MARSEILLE la société LES COMMERCES DE SAINT LOUP et la société SOMEFOR en paiement de la somme de 170 471 € 74, outre 10 000 € de dommages intérêts et 10 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Suivant jugement en date du 16 février 2017, le tribunal a débouté la société COGECIA de l'intégralité de ses demandes et faisant droit partiellement aux demandes reconventionnelles, l'a condamnée à verser à la société LES COMMERCES DE SAINT LOUP la somme de 95 928 € 26 au titre de dommages intérêts outre 3 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et à la société SOMEFOR la somme de 3 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

La société COGECIA a interjeté appel de cette décision par déclaration enregistrée au greffe le 14 avril 2017.

Le conseiller de la mise en état a prononcé la clôture de l'instruction par ordonnance en date du 9 septembre 2019 et a renvoyé l'examen de l'affaire à l'audience du 9 octobre 2019.

A l'appui de son appel, par conclusions déposées au greffe le 28 août 2019, la société COGECIA soutient avoir conclu avec la société LES COMMERCES DE SAINT LOUP un contrat d'apport d'affaire concernant la vente de la totalité des biens appartenant à la société SOMEFOR. Elle invoque un revirement de jurisprudence de la Cour de cassation, puis des jurisprudences du fond, concernant les dispositions de la loi du 2 janvier 1970 dite loi HOGUET et affirme que désormais l'absence de mandat écrit en matière de négociation immobilière peut être couverte par la ratification ultérieure des actes commis par l'agent immobilier. Selon elle, son rôle en tant qu'apporteur d'affaire serait établi, et au demeurant reconnu judiciairement par la société LES COMMERCES DE SAINT LOUP. Elle précise que pour les premiers terrains, son intervention a eu lieu entre la société SOMEFOR et la société LC2I, mais rappelle qu'à cette dernière s'est substituée la société LES COMMERCES DE SAINT LOUP créée pour les besoins de l'opération par monsieur [T], gérant de la société

LC2I. Elle rappelle enfin que la société LES COMMERCE DE SAINT LOUP a réglé la première facture.

Sur la seconde vente, la société COGECIA affirme que le mandat préalable a été ratifié par de nombreux actes par la société COMMERCE DE SAINT LOUP, notamment lors de la rédaction du préambule du projet de cession. La société COGECIA invoque là encore le revirement de jurisprudence concernant les dispositions de la loi dite loi HOGUET. Elle rappelle que toutes les conditions stipulées dans le compromis en date du 22 décembre 2011 ont été réalisées, et ce antérieurement à la signature du protocole du 28 juillet 2015 et en déduit que ses droits à honoraires sont justifiés. A titre subsidiaire, si la cour considérait que le compromis avait été annulé, elle devrait retenir que le protocole en date du 28 juin 2015 faisant état de cette annulation a été rédigé en fraude de ses droits afin de la priver de son droit à rémunération et le préjudice subi du fait de cette faute serait égal au montant de la commission, soit 170 471 € 74, outre un préjudice moral de 10 000 €.

La société COGECIA demande en conséquence à la cour d'infirmier la décision et statuant à nouveau de condamner la société LES COMMERCE DE SAINT LOUP à lui verser la somme de 170 471 € 14 et de rejeter la demande en remboursement de la somme de 95 928 € 26. Subsidiairement, elle demande à cette cour de condamner in solidum la société LES COMMERCE DE SAINT LOUP et SOMEFOR à lui verser la somme de 170 471 € 74 au titre de dommages intérêts et en toute hypothèse à lui verser la somme de 10 000 € de dommages intérêts au titre de son préjudice moral, outre 10 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

La société LES COMMERCE DE SAINT LOUP, par conclusions déposées le 5 août 2019, rappelle la chronologie des relations contractuelles entre les parties et fait observer notamment que le projet de contrat d'apporteur d'affaires invoqué par la société COGECIA est bien postérieur au premier acte de vente, datant du 9 décembre 2014, et n'a jamais été inscrit dans le moindre registre. Selon elle, l'attestation rédigée le 15 décembre 2011 ne peut nullement suppléer le mandat tel qu'exigé par l'article 6 de la loi dite HOGUET. Elle rappelle par ailleurs que le compromis en date du 22 décembre 2011 n'a jamais été réitéré, ce qui priverait la société COGECIA de tout droit à rémunération. Elle conteste avoir signé la moindre reconnaissance de dette, le document visé par l'appelant s'analysant comme une simple mention des inscriptions d'hypothèques judiciaires prises par la société COGECIA.

Par ailleurs, sur le fond, la société LES COMMERCE DE SAINT LOUP conteste l'existence de la moindre prestation effectuée par la société COGECIA et notamment la mise en relation entre acquéreur et vendeur, rappelant que selon l'appelante elle-même un protocole d'accord a été signé le 21 juillet 2009, soit avant la constitution de la société LES COMMERCE DE SAINT LOUP entre une société LC2I et la société SOMEFOR portant sur la vente des terrains. Cette absence d'intermédiaire serait au demeurant stipulée dans la promesse de vente elle-même. Elle conteste que les éléments comptables et les courriers invoqués puissent être considérés comme valant reconnaissance de dette.

Sur la demande subsidiaire en dommages intérêts, elle conteste avoir commis la moindre faute en rappelant en particuliers que le protocole du 28 juillet 2015 trouve son origine dans les difficultés financières rencontrées du fait de la contestation portant sur le permis de construire. En outre, la société COGECIA ne pourrait invoquer le moindre préjudice, dès lors qu'il est établi qu'elle ne peut se prévaloir du moindre mandat écrit et que sa demande au titre du préjudice moral n'est nullement documentée. Elle conclut en conséquence au débouté de l'intégralité des demandes de la société COGECIA et à la condamnation de celle ci à lui verser la somme de 10 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

La société SOMEFOR, par conclusions déposées le 3 août 2017, relève l'absence de tout mandat écrit versé par la société

COGECIA et en déduit que celle-ci ne peut invoquer de ce fait le moindre droit à une rémunération conformément aux dispositions d'ordre public de la loi dite HOGUET. Selon elle, la jurisprudence invoquée par la société appelante ne serait applicable qu'aux rapports entre agents immobiliers intervenus comme mandataire initial et mandataire intermédiaire. Elle conteste avoir été mise en relation avec la société LES COMMERCE SAINT LOUP par la société COGECIA, et donc toute relation d'apporteur d'affaire et fait observer qu'en 2008, la société LES COMMERCE SAINT LOUP n'était pas même constituée.

Selon la société SOMEFOR, le compromis du 22 décembre 2011 n'aurait pas été réitéré du fait de la défaillance de l'acquéreur et conteste que la signature du protocole du 28 juillet 2015 puisse être considérée en soi comme fautive.

La société SOMEFOR conclut en conséquence à la confirmation de la décision déférée, la société COGECIA étant condamnée à lui verser la somme de 5 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il résulte des articles 1er, 6 et 7 de la loi du 2 janvier 1970 et 72 du décret du 20 juillet 1972 que tout mandat en matière de vente immobilière doit à peine de nullité être écrit, mentionner une limitation de ses effets dans le temps et être inscrit sur un registre mentionnant tous les mandats dans leur ordre chronologique ; ces prescriptions s'appliquent à toute opération d'entremise, et notamment au contrat d'apporteur d'affaire, dès lors que l'opération porte sur un bien immobilier tel que défini par l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 ; la nullité encourue a pour objectif la protection du mandant dans ses rapports avec le mandataire et en conséquence elle doit être considérée comme une nullité relative, et non absolue.

En l'espèce, la société COGECIA ne verse au débat aucun mandat écrit visant une mission d'apporteur d'affaire relative à la vente immobilière conclue le 22 décembre 2011 entre la société LES COMMERCE DE SAINT LOUP et la société SOMEFOR, ni aucun mandat concernant la promesse de vente signée le même jour entre les mêmes parties.

La nullité tirée du non respect des prescriptions des articles 6 et 7 de la loi du 2 janvier 1970 et 72 du décret du 20 juillet 1972 étant une nullité relative, elle peut être couverte par la ratification ultérieure des actes accomplis sans le mandat requis ; dans le présent litige, la société LES COMMERCE DE SAINT LOUP, par l'intermédiaire de son président, a signé le

15 décembre 2011 une attestation par laquelle elle reconnaissait le droit pour la société COGECIA de percevoir des honoraires de 3 % sur le prix de vente HT pour tous les terrains situés [Adresse 4] ; si cette attestation ne correspond pas aux prescriptions de la loi du 2 janvier 1970 et de son décret d'application, elle établit cependant l'accord de l'acquéreur sur le principe et le montant des honoraires ; le 19 décembre 2011, la société COGECIA a adressé à la société COMMERCES DE SAINT LOUP une note d'honoraire visant expressément l'opération dite EAST PARK et le contrat d'apporteur d'affaire ; cette note, qui correspond effectivement à 3 % du prix de vente HT des terrains, porte la mention 'bon pour accord' et le cachet de la société LES COMMERCES SAINT LOUP ; il n'est par ailleurs pas contesté que cette même société LES COMMERCES DE SAINT LOUP a effectivement réglé cette note d'honoraire dans son intégralité ; enfin, il est tout aussi incontestable que le 9 décembre 2014, la société LES COMMERCES DE SAINT LOUP a adressé à la société COGECIA un contrat d'apporteur d'affaire par elle signé se référant à l'opération immobilière EAST PARK et stipulant des honoraires de 3 % ; c'est dès lors à bon droit que la société COGECIA affirme que son cocontractant a ratifié l'existence du contrat d'apporteur d'affaire, ainsi que les conditions de sa rémunération, en acceptant et réglant la facture y correspondant ; par cette ratification, elle a renoncé au bénéfice de la protection offerte par la loi du 2 janvier 1970, rappel étant fait que cette société LES COMMERCES DE SAINT LOUP apparaît être une professionnelle du secteur immobilier et que les courriels versés aux débats démontrent qu'elle a eu de longs échanges avec la société COGECIA concernant les modalités de l'achat projeté ; il échet en conséquence d'infirmier la décision ayant prononcé la nullité du mandat, et ayant débouté la société COGECIA de sa demande en paiement des honoraires.

En réglant la facture d'honoraires, puis en envoyant elle-même à son cocontractant un contrat d'apporteur d'affaire, la société LES COMMERCES DE SAINT LOUP a non seulement ratifié le contrat de mandat, mais encore a reconnu explicitement la réalité de la prestation de la mise en relation avec le vendeur, la société SOMEFOR ; elle ne peut aujourd'hui soutenir que la société COGECIA n'aurait jamais participé à cette opération d'entremise au motif que dans un protocole daté du 20 septembre 2010, l'intéressée aurait reconnu qu'en juillet 2009 le vendeur avait déjà signé un protocole avec la société LC2I, ce protocole n'étant pas versé aux débats et la société LC2I n'étant pas partie au contrat de vente à l'origine du droit à rémunération ; il apparaît en conséquence que la société COGECIA était fondée à réclamer le 19 décembre 2011 le paiement de la somme de 95 928 € 26 au titre de sa prestation d'apporteur d'affaire dans le cadre de la vente conclue le 22 décembre 2011 et la demande en restitution de cette somme formée par la société LES COMMERCES DE SAINT LOUP sera dès lors rejetée comme non fondée.

L'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, dans sa rédaction applicable au moment de la signature de la promesse de vente, édicte qu'aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux personnes indiquées à l'article 1er ou ne peut être exigé ou accepté par elles, avant qu'une des opérations visées audit article ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.

Il résulte de cette disposition d'ordre public que la société COGECIA ne peut réclamer aucune rémunération au titre de la signature de la promesse de vente concernant le deuxième lot de l'opération EAST PARK, sa rémunération en sa qualité d'apporteur d'affaire étant subordonnée à la réitération de la vente, vente qui en l'espèce n'a jamais été réalisée entre les parties initiales; il convient dès lors de débouter la société COGECIA de sa demande en paiement de la somme de 170 471 € 74 sur le fondement contractuel.

Il appartient à la société COGECIA de démontrer que la non réitération de la vente entre la société LES COMMERCE DE SAINT LOUP et la société SOMEFOR résulte d'une faute et a pour origine la volonté de l'acquéreur et du vendeur d'échapper au paiement des honoraires au titre du contrat d'apporteur d'affaire ; force est de constater qu'elle n'apporte sur ce point aucun élément, tandis que les pièces versées par la société LES COMMERCE DE SAINT LOUP démontrent l'existence de difficultés de financement et donc l'obligation de trouver de nouveaux partenaires afin de réaliser le projet immobilier initial ; il y a lieu dès lors de confirmer le jugement ayant débouté la société COGECIA de ses demandes fondées sur la responsabilité délictuelle.

Au vu de la solution donnée au litige, il serait inéquitable de faire application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel, la décision de première instance ayant condamné la société COGECIA sur ce fondement étant par ailleurs confirmée.

PAR CES MOTIFS, LA COUR

- CONFIRME le jugement du tribunal de commerce de MARSEILLE en date du 16 février 2017 dans l'intégralité de ses dispositions, sauf en ce qu'il a condamné la société COGECIA à verser à la société LES COMMERCE DE SAINT LOUP la somme de 95 928 € 26.

Statuant à nouveau sur le chef infirmé,

- DÉBOUTE la société LES COMMERCE DE SAINT LOUP de sa demande en remboursement de la somme de 95 928 € 26.

Ajoutant à la décision déferée,

- DÉBOUTE les parties du surplus de leurs demandes.

- MET les dépens à la charge de la société COGECIA.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT