

17 octobre 2019

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 17/14926

Chambre 1-3

Texte de la **décision**

Entête

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-3

ARRÊT AU FOND

DU 17 OCTOBRE 2019

N° 2019/382

N° RG 17/14926 - N° Portalis DBVB-V-B7B-BBAMV

SAS OCEANIS PROMOTION

C/

SARL COFIMO

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Olivia DUFLOT CAMPAGNOLI

Me Cyril CHAHOUAR-BORGNA

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Commerce d'ANTIBES en date du 07 Juillet 2017 enregistré au répertoire général sous le n° 2016001969.

APPELANTE

SAS OCEANIS PROMOTION, RCS de MONTPELLIER, sous le n°B420 524 902, demeurant [Adresse 1]

représentée par Me Olivia DUFLOT CAMPAGNOLI de la SCP FRANCOIS DUFLOT COURT MENIGOZ, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

plaidant par Me Christophe BLONDEAUT de la SCP DLJ ASSOCIES LEGROS JULIEN BLONDEAUT DAT, avocat au barreau de MONTPELLIER

INTIMEE

SARL COFIMO, demeurant c/o [Adresse 7]

représentée par Me Cyril CHAHOUAR-BORGNA, avocat au barreau de NICE

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 04 Septembre 2019 en audience publique. Conformément à l'article 785 du code de procédure civile, Madame Florence TANGUY, Conseiller, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Mme Marie-Brigitte FREMONT, Présidente

Mme Béatrice MARS, Conseiller

Mme Florence TANGUY, Conseiller rapporteur

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Jocelyne MOREL.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 17 Octobre 2019.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 17 Octobre 2019,

Signé par Mme Marie-Brigitte FREMONT, Présidente et Madame Jocelyne MOREL, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

La société Océanis Promotion ayant pour activité la construction et la vente d'ensembles immobiliers, a signé le 13 septembre 2013, avec la société immobilière La Galande une promesse unilatérale de vente portant sur plusieurs parcelles de terrain sises [Adresse 6], référencées AK [Cadastre 2], AK [Cadastre 5], AK [Cadastre 3] et AK [Cadastre 4] en vue de la construction de 52 logements sociaux sur cette commune, la société Cofimo étant intervenue dans cette opération immobilière en qualité d'apporteur d'affaires.

Un permis de construire a été accordé le 30 juillet 2014.

Un riverain au projet ayant menacé de déposer un recours contre le permis de construire, un protocole d'accord a été signé le 29 septembre 2014 prévoyant des travaux et le versement d'une indemnité transactionnelle de 60 000 euros.

Prétendant que la société Cofimo se serait engagée à prendre en charge la moitié de cette somme, la société Océanis Promotion l'a assignée en paiement devant le tribunal de commerce d'Antibes qui, par jugement du 7 juillet 2017, a :

- débouté la société Océanis Promotion de toutes ses demandes, fins et conclusions ;
- condamné la société Océanis Promotion à payer à la société Cofimo la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamné la société Océanis Promotion aux entiers dépens.

La société Océanis Promotion a relevé appel de cette décision le 1er août 2017.

Moyens

Dans ses dernières conclusions remises au greffe le 20 octobre 2017, et auxquelles il y a lieu de se référer, elle demande à la cour :

- vu les articles 1134, 1147 et 1998 du code civil,
- vu l'article 1382 du code civil,
- d'infirmen en toutes ses dispositions le jugement du tribunal de Commerce d'Antibes en date du 7 juillet 2017,
- statuant à nouveau,
- de condamner la société Cofimo à payer à la société Océanis la somme de 30 000 euros à titre de dommages et intérêts, outre les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure,
- de condamner la société Cofimo à payer à la société Océanis la somme de 2 000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,
- de condamner la société Cofimo à payer à la société Océanis la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 code de procédure civile,
- de condamner la société Cofimo aux entiers dépens de l'instance.

Elle fait valoir que M. [P] s'est engagé pour le compte de la société Océanis à payer la somme de 30 000 euros par rétrocession d'honoraires et elle se prévaut de la qualité de mandataire apparent de celui-ci.

Par conclusions remises au greffe le 26 juin 2019, et auxquelles il y a lieu de se référer, la société Cofimo demande à la cour :

- vu les articles 1134 et 1198 du code civil,
- à titre principal,
- de dire et juger que la société COFIMO n'est pas partie au protocole transactionnel conclu exclusivement entre la société Océanis et M. [X],
- de dire et juger que la société Cofimo ne s'est jamais engagée au paiement de 30 000 euros en raison du protocole transactionnel signé avec M. [X],
- en toutes hypothèses,
- de dire et juger que la cause soutenue est illicite dans la mesure où la société Cofimo ne pouvait pas s'engager pour la dette d'une autre société,
- en conséquence,
- de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,
- de débouter la société Océanis de ses demandes fins et prétentions,

- à titre subsidiaire,
- de dire et juger que la société Océanis ne rapporte pas la preuve des sommes qu'elle a effectivement payées,
- de dire et juger que la société Océanis ne rapporte pas la preuve que Monsieur [X] lui a remis les documents nécessaires au paiement de la somme qu'elle s'est engagée à payer,
- en conséquence,
- de débouter la société Océanis de ses demandes fins et prétentions,
- de condamner la société Océanis à payer la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Elle souligne que M. [P] n'était que le salarié de la société et qu'il n'avait pas le pouvoir d'engager celle-ci, que la société Océanis Promotion pouvait aisément connaître le dirigeant de la société Cofimo et que la société Cofimo ne s'est jamais engagée à payer à la société Océanis une somme de 30 000 euros.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 3 juillet 2019.

Motivation

MOTIFS :

La société Océanis promotion invoque l'existence d'un mandat apparent au profit de M. [P], salarié de la société Cofimo, et la société Cofimo fait valoir qu'il appartenait à l'appelante de vérifier les pouvoirs de celui-ci ainsi que l'identité de la gérante de la société Cofimo.

M. [P] a adressé à la société Océanis un courriel, à une date non précisée, en ces termes: «Suite à nos entretiens téléphoniques, et afin de vous permettre de réaliser l'acquisition de ce foncier, eu égard à la menace de recours du voisin

[X], nous acceptons de baisser nos honoraires d'un montant de 30 000 euros (')

cordialement

pour COFIMO

[D] [P]'.».

Le 25 septembre 2014, M. [P] a confirmé son courriel précédent en écrivant à M. [J] [F], directeur développement nord de la société Océanis promotion':

«Suite à notre entretien de ce jour relatif à la vente en cours du terrain de M. [V] sis à Juvisy nous vous confirmons le point suivant':

Afin de ne pas devoir repurger le DIA, nous sommes d'accord que le notaire en charge de cette vente, consigne en son étude un montant de 30 000 euros à prélever sur nos honoraires convenus de 92 500 HT lors du compromis de vente'; et ceci afin de pouvoir (le cas échéant) désintéresser le voisin de son intention de déposer un recours à l'encontre du permis de construire que vous avez obtenu.

(')

pour COFIMO

[D] [P].'»

Enfin le 14 octobre 2014, il a envoyé un courriel à M. [J] [F] en ces termes': «'CHER [J]

CI JOINTE FACTURE HONORAIRES COFIMO

JE TE CONFIRME QUE J'ADRESSE UN COURRIER AU NOTAIRE CE JOUR LUI DEMANDANT DE CONSIGNER EN SON ÉTUDE LA SOMME FORFAITAIRE DE 30 000 EUROS À RETENIR SUR LE MONTANT DE NOS HONORAIRES SUITE À LA CONVENTION QUE VOUS AVEZ SIGNÉE AVEC LE VOISIN POUR LE DISSUADER D'EXERCER UN RECOURS CONTRE VOTRE PERMIS DE CONSTRUIRE

DANS LE DÉLAI IMPARTI.

CORDIALEMENT

[D]'.»

La société Océanis promotion prouve ainsi avoir eu pour seul interlocuteur de la société Cofimo concernant la question de la rémunération de cet apporteur d'affaires, M. [P] qui, dans tous les mails, a déclaré intervenir pour le compte de cette société en terminant ses messages par «'pour COFIMO'», en employant le terme «'nous'» pour désigner la société Cofimo, étant précisé que la société Océanis promotion envoyait les courriels à l'adresse mail de la société Cofimo et non à l'adresse mail personnelle de M. [P].

La société Océanis a donc légitimement pu croire que M. [P], qui a confirmé par écrit l'engagement de la société Cofimo

concernant la rétrocession d'honoraires, avait le pouvoir de prendre la décision de réduire les honoraires d'apporteur d'affaires de cette petite société.

Suivant protocole d'accord du 29 septembre 2014, la société Océanis promotion s'est engagée à réaliser des travaux au domicile de M. [X] et à verser à celui-ci une indemnité transactionnelle de 60 000 euros moyennant la renonciation de M. [X] à tous recours contre le permis de construire.

La société Océanis promotion prouve avoir versé au total la somme de 60 000 euros à M. [X] en vertu du protocole d'accord susvisé,

La société Cofimo sera donc condamnée à payer à la société Océanis promotion la somme de 30.000 euros avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 5 octobre 2015.

La résistance de la société Cofimo ne présentant pas un caractère abusif, la société Océanis promotion sera déboutée de sa demande de dommages et intérêts.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de la société Océanis promotion les frais irrépétibles qu'elle a exposés.

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

Infirme le jugement déféré en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau ;

Condamne la société Cofimo à payer à la société Océanis promotion la somme de 30 000 euros avec intérêts au taux légal à compter du 5 octobre 2015 ;

Déboute la société Océanis promotion de sa demande de dommages et intérêts pour résistance abusive ;

Condamne la société Cofimo à payer à la société Océanis promotion la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la société Cofimo aux dépens de première instance et d'appel et dit que ceux d'appel pourront être recouvrés contre elle conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Chambre commerciale financière et économique 9 mars 2022

[VOIR LA DÉCISION](#)

Les dates clés

- [Cour de cassation Chambre commerciale financière et économique 09-03-2022](#)
- [Cour d'appel d'Aix-en-Provence 3A 17-10-2019](#)