

3 février 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 19-21.403

Première chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2021:C100109

## Titres et sommaires

AGENT COMMERCIAL - Statut légal - Collaborateur non salarié d'un agent immobilier - Conditions d'exercice - Activités pour le compte de mandants titulaires de la carte professionnelle - Substitution du mandant personne morale par un mandataire personne physique - Possibilité - Détermination - Portée

Si, en vertu de l'article 9 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, un mandat d'agent commercial est confié à une personne physique, celle-ci peut, sous réserve de dispositions de ce contrat le prévoyant, se substituer une personne morale à la condition que cette dernière soit titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier

AGENT IMMOBILIER - Collaborateur non salarié - Conditions d'exercice - Activités pour le compte de mandants titulaires de la carte professionnelle - Substitution du mandant personne morale par un mandataire personne physique - Possibilité - Détermination - Portée

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 1

CF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 3 février 2021

Rejet

Mme BATUT, président

Arrêt n° 109 FS-P

Pourvoi n° H 19-21.403

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 3 FÉVRIER 2021

1°/ la société Côte d'Azur Sotheby's Saint-Jean-Cap-Ferrat, anciennement dénommée Les Trois caps, dont le siège est [...],

2°/ la société Côte d'Azur Sotheby's Cannes, anciennement dénommée Burger Real Estate, dont le siège est [...],

ont formé le pourvoi n° H 19-21.403 contre l'arrêt rendu le 4 juillet 2019 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 3,1), dans le litige les opposant à la société Océan 24, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...], défenderesse à la cassation.

Les demanderesses invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Le Gall, conseiller référendaire, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat des sociétés Côte d'Azur Sotheby's Saint-Jean-Cap-Ferrat et Côte d'Azur Sotheby's Cannes, de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de la société Océan 24, et l'avis de M. Lavigne, avocat général, après débats en l'audience publique du 8 décembre 2020 où étaient présents Mme Batut, président, Mme Le Gall, conseiller référendaire rapporteur, Mme Duval-Arnould, conseiller doyen, Mme Teiller, MM. Avel, Mornet, Chevalier, Mme Kerner-Menay, conseillers, M. Vitse, Mmes Dazzan, Kloda, M. Serrier, Mmes Champ, Comte, Robin-Raschel, conseillers référendaires, M. Lavigne, 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 ;

## Exposé du litige

### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 4 juillet 2019), la société Burger Real Estate finance (la société BREF), qui a pour dirigeant M. H..., a constitué notamment deux sociétés dont elle est l'associé unique : les sociétés Burger Real Estate et Les Trois caps ayant une activité d'agent immobilier et pour gérante Mme S.... Par contrat du 30 octobre 2013 complété par un avenant du 1er décembre 2015, signés par M. H... au nom de la société BREF, Mme S... s'est vu confier des fonctions de directrice commerciale. Par deux contrats du 1er janvier 2015, les sociétés Burger Real Estate et Les Trois caps ont confié à Mme S... un mandat d'agent commercial de prospection et de transaction de vente d'appartements, maisons et terrains. Ces actes ont été signés par Mme S... et par M. H....

2. Du 29 septembre 2017 au 26 juin 2018, la société Océan 24, constituée par Mme S... qui en est la gérante, a émis dix factures d'honoraires ou commissions sur des ventes ou locations, l'une à l'égard de la société Les Trois caps et les neuf autres à l'égard de la société Burger Real Estate. Les 31 décembre 2017 et 12 février 2018, Mme S... a émis à l'égard de la société BREF trois factures de primes conformes à l'avenant du 1er décembre 2015. Contestant les factures émises tant par la société Océan 24 que par Mme S..., la société BREF a rompu le contrat de direction générale conclu avec cette dernière. Les sociétés Burger Real Estate et Les Trois caps ont révoqué Mme S... de ses fonctions de gérante et ont obtenu, par ordonnance de référé du 31 août 2018, l'autorisation de pratiquer une saisie conservatoire sur les biens et avoirs de la société Océan 24.

3. Par actes des 27 et 28 septembre 2018, la société Océan 24 a assigné les sociétés Burger Real Estate et Les Trois caps, devenues respectivement la société Côte d'Azur Sotheby's Cannes et la société Côte d'Azur Sotheby's Saint-Jean-Cap-Ferrat, aux fins de mainlevée des saisies pratiquées.

## Moyens

### Examen des moyens

#### Sur le premier moyen

#### Enoncé du moyen

4. Les sociétés Côte d'Azur Sotheby's Cannes et Côte d'Azur Sotheby's Saint-Jean-Cap-Ferrat font grief à l'arrêt de rétracter l'ordonnance du 31 août 2018 et d'ordonner la mainlevée des saisies-conservatoires, alors « que, pour établir l'existence de créances fondées en leur principe, la société Les Trois caps et la société Burger Real Estate se prévalaient de ce que les factures émises par la société Océan 24 ne correspondaient à aucune créance ; qu'à cet égard, elles soutenaient notamment que les conventions du 1er janvier 2015 invoquées par la société Océan 24 comme fondant les créances ayant donné lieu à factures, procédaient de conventions illicites pour n'être pas conformes aux règles gouvernant les conventions réglementées dans la mesure où Mme S... assumait la direction générale des deux sociétés ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, les juges du fond ont violé l'article 455 du code de procédure civile. »

## Motivation

### Réponse de la Cour

5. Ayant constaté que les contrats d'agent commercial conclus par les sociétés Burger Real Estate et Les Trois caps avec Mme S... avaient été signés par cette dernière ainsi que par M. H..., dirigeant de la société BREF, laquelle est l'unique associée de chacune des deux sociétés, la cour d'appel n'était pas tenue de répondre à un moyen inopérant.

6. Le moyen n'est donc pas fondé.

## Moyens

Sur le second moyen

Énoncé du moyen

7. Les sociétés Côte d'Azur Sotheby's Cannes et Côte d'Azur Sotheby's Saint-Jean-Cap-Ferrat font grief à l'arrêt de statuer ainsi, alors :

« 1°/ que le premier juge, dont les motifs ont été adoptés, relève que les factures correspondent à des prestations accomplies en exécution des contrats d'agent commercial, et que Mme S... a strictement appliqué les conventions ; que l'arrêt lui-même constate que les conventions du 1er janvier 2015 conféraient à Mme S... un mandat d'agent commercial en vue de prospection et de transaction de vente d'appartements, maisons et terrains et que les factures émises visent des honoraires ou des commissions sur ventes ou locations ; qu'en refusant de rechercher, dans ces conditions, si, exercées par une personne morale dans le secteur de l'immobilier, comme il était constaté, les conventions conclues avec la société Océan 24 n'étaient pas illicites, excluant de ce fait l'existence de créances contractuelles, les juges du fond n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations et ont violé l'article L. 511-1 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

2°/ qu'en tout cas, eu égard aux constatations figurant à l'arrêt attaché ainsi qu'à l'ordonnance entreprise, les juges du fond ont à tout le moins privé leur décision de base légale faute de s'expliquer sur la nullité, au regard de l'article L. 511-1 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

3°/ que les juges du second degré ont retenu : « les factures d'honoraires et de commissions [...] ne suffisent pas à écarter le caractère d'opérations non d'agent commercial comme prétendu par [la société Océan 24] au profit d'une activité licite d'agent immobilier telle qu'invoquée par les sociétés Les Trois caps et Burger Real Estate » ; que ce motif confortait à son tour l'idée qu'il y avait eu exercice par une personne morale d'une activité d'agent commercial dans le domaine de l'immobilier ; qu'en refusant néanmoins d'examiner le moyen de nullité invoqué par les sociétés Les Trois caps et Burger Real Estate, les juges du fond, qui n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations, ont violé l'article L. 511-1 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

4°/ que, si les juges du fond ont énoncé : « les factures d'honoraires et de commissions [...] ne suffisent pas à écarter le caractère d'opérations non d'agent commercial comme prétendu par [la société Océan 24] au profit d'une activité licite d'agent immobilier telle qu'invoquée par les sociétés Les Trois caps et Burger Real Estate », ce motif, fondé sur le libellé des factures, devait être regardé comme impropre à justifier l'absence de créance, dès lors qu'à supposer même que les libellés des factures aient été imprécis, de toute façon, les juges du fond avaient constaté par ailleurs que les factures avaient été émises par une personne morale en exécution d'actes relevant de l'activité d'agent immobilier et sur la base de conventions confiant à l'intermédiaire un mandat d'agent commercial dans le domaine immobilier ; qu'à cet égard, l'arrêt attaqué a été rendu en violation l'article L. 511-1 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970. »

## Motivation

Réponse de la Cour

8. Si, en vertu de l'article 9 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, un mandat d'agent commercial est confié à une personne physique, celle-ci peut, sous réserve de dispositions de ce contrat le prévoyant, se substituer une personne morale à la condition que cette dernière soit titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier.

9. Ayant estimé, par motifs propres et adoptés, que les deux contrats d'agent commercial consentis à Mme S... lui ouvraient une faculté de substitution, et relevé que la société Océan 24, que s'était substituée Mme S... dans l'exécution de ces deux contrats, exerçait elle-même l'activité d'agent immobilier, de sorte que les factures d'honoraires et de commissions émises par la société Océan 24 à l'égard des sociétés Burger Real Estate et Les Trois caps, qui correspondaient à des prestations effectivement accomplies, étaient valables, la cour d'appel en a justement déduit que les créances alléguées par ces deux dernières sociétés n'étaient pas justifiées et que la mainlevée des saisies conservatoires devait être ordonnée.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les sociétés Côte d'Azur Sotheby's Cannes et Côte d'Azur Sotheby's Saint-Jean-Cap-Ferrat 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 trois février deux mille vingt et un.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour les sociétés Côte d'Azur Sotheby's Saint-Jean-Cap-Ferrat et Côte d'Azur Sotheby's Cannes

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QUE, confirmant l'ordonnance du 22 décembre 2018, il a rétracté l'ordonnance du 31 août 2018 et ordonné la mainlevée des saisies conservatoires pratiquées sur la base de cette ordonnance ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « il convient, pour examiner si l'ordonnance du 31 août 2018 était ou non fondée, de se reporter à la date de la requête c'est-à-dire le 28 précédent ; que dans cette requête la société Les trois caps et la société Burger Real Estate exposaient : - d'une part que l'audit du Cabinet C... a mis en lumière de graves dysfonctionnements imputables à Madame S... que Madame S... s'est appropriée, via la société Océan 24 dont elle ne les pas informées de la création, une partie très importantes de leurs chiffres d'affaires et des commissions d'agent commercial que ne peut être une société ; - et d'autre part que la création récente (30 mai 2017) de la société Océan 24 les privent de toute visibilité sur sa situation financière ; que les 2 contrats d'agent commercial conclus le 1er janvier 2015 par les sociétés Les trois caps et Burger Real Estate avec Madame S... comportent une apparente contradiction, puis leur début stipule "Madame Q... S... (...) ou toute autre société ultérieurement créée la représentant dans cette activité", tandis que l'article 9-3 précise "Le présent contrat étant conclu intuitu personae, L'AGENT COMMERCIAL s'interdit de céder ou de transférer (...) les droits et obligations en résultant; sans l'accord exprès, préalable et écrit du MANDANT" ; que, mais en réalité la faculté de substitution ouverte à Madame S..., à laquelle les sociétés Les trois caps et Burger Real Estate ont clairement consenti par Monsieur H... dirigeant de leur associée unique la société BREF, ne constitue ni une cession ni un transfert, et par suite n'a pas à obtenir leur accord ; que les factures d'honoraires et de commissions établies par la société Océan 24 ne suffisent pas à écarter le caractère d'opérations non d'agent commercial comme prétendu par cette structure, au profit d'une activité illicite d'agent immobilier telle qu'invoquée par les sociétés Les trois caps et Burger Real Estate ; que le rapport de mission du Cabinet I..., missionné par la société BREF et établi le 31 mai 2018, ne relève pas de dysfonctionnements ni même d'anomalies de la part tant de Madame S... pour ses facturations entre 2015 et 2017, que de la société Océan 24 pour 2017, peu important que le contrat concernant cette dernière ne lui ait pas été communiqué ; qu'enfin si Madame K... F... a été engagée le 8 septembre 2017 par la société Burger Real Estate représentée par Madame S..., c'est en qualité d'assistance commerciale ce qui n'empêchait pas cette dernière de continuer à exercer son activité d'agent commercial ; que c'est donc à bon droit que l'ordonnance de référé a constaté que les créances des sociétés Les trois caps et Burger Real Estate ne sont pas fondées en leur principe, ce qui exclut toute saisie conservatoire au préjudice de la société Océan 24 » ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « il ressort des éléments du dossier et des explications fournies au cours des débats qu'il est démontré que les factures querellées par les sociétés Les trois caps et BRE correspondent à des prestations effectivement réalisées par Madame S... au titre des contrats d'agent commercial conclus avec lesdites sociétés ; que la rémunération de l'agent commercial basée sur le chiffre d'affaires est fixée ainsi : - entrée d'un mandat, 25%, - vente d'un bien, 25%, - entrée et vente du bien, 50% ; qu'il conviendra de constater que Madame S... a strictement appliqué les dispositions sus-évoquées, au regard des conventions liant les parties ; que surabondamment, prétendre que ces contrats n'auraient jamais existé ou auraient été conclus sans l'accord de son co-contractant, Monsieur H... relève de la pure mauvaise foi, dans la mesure où ils ont été signés par le dirigeant de la société ; qu'il conviendrait de connaître les tenants et aboutissants de cette « faute d'une exceptionnelle gravité » comme par Madame S..., lorsque l'on constate de quelle façon Monsieur H... qualifie son travail de « formidable » ; qu'au surplus, ce qualificatif s'applique sur tous les dossiers traités par Madame S... et les facturations non-sérieusement contestables ; que les trois contrats d'agents commerciaux querellés avec la société BRE et Les trois caps ne souffriraient d'une contestation après que la société Océan 24 les ait remis à la barre du tribunal ; que la société Océan 24 excipe que si tout ce qui lui était reproché reflétait une quelconque réalité, cela justifierait d'une action pénale non-actionnée à ce jour ; qu'enfin, Madame S... a toujours réalisé ses prestations sous son statut d'agent commercial de la société BRE ou la société Les trois caps (par exemple, les correspondances avec les clients et différents intervenants aux opérations étaient toujours envoyées sur la boîte mail professionnelle Sotheby's de Madame S... : [...]); que ces prestations ont toutes été réalisées à l'appui des conventions écrites et acceptées par l'associé unique des sociétés BRE et Les trois caps, la société BREF ; que les factures contestées correspondent à des rétrocessions d'honoraires issues de facturation par la société BRE ou la société Les trois caps aux clients directement ; qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que les sommes versées qui ont fait l'objet des saisies conservatoires sur les comptes de la société Océan 24 ont été versées au titre d'opérations existantes, réalisées et accomplies par Madame S..., gérante de la société Océan 24 ; qu'en conséquence, il y aura lieu de constater que les créances saisies sur les comptes bancaires de la société Océan 24 en exécution de l'ordonnance du 31 août 2018 sont non-fondées en leur principe ; qu'il y aura lieu de rétracter l'ordonnance du 31 août 2018 et d'ordonner la mainlevée des saisies pratiques en application de l'ordonnance du 31 août 2018 » ;

ALORS QUE, pour établir l'existence de créances fondées en leur principe, la société Les trois caps et la société Burger Real Estate se prévalaient de ce que les factures émises par la société Océan 24 ne correspondaient à aucune créance ;

qu'à cet égard, elles soutenaient notamment que les conventions du 1er janvier 2015 invoquées par la société Océan 24 comme fondant les créances ayant donné lieu à factures, procédaient de conventions illicites pour n'être pas conformes aux règles gouvernant les conventions réglementées dans la mesure où Madame S... assumait la direction générale des deux sociétés (conclusions du 23 mai 2019, pp. 12-14) ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, les juges du fond ont violé l'article 455 du code de procédure civile.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QUE, confirmant l'ordonnance du 22 décembre 2018, il a rétracté l'ordonnance du 31 août 2018 et ordonné la mainlevée des saisies conservatoires pratiquées sur la base de cette ordonnance ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « il convient, pour examiner si l'ordonnance du 31 août 2018 était ou non fondée, de se reporter à la date de la requête c'est-à-dire le 28 précédent ; que dans cette requête la société Les trois caps et la société Burger Real Estate exposaient : - d'une part que l'audit du Cabinet C... a mis en lumière de graves dysfonctionnements imputables à Madame S... que Madame S... s'est appropriée, via la société Océan 24 dont elle ne les pas informées de la création, une partie très importantes de leurs chiffres d'affaires et des commissions d'agent commercial que ne peut être une société ; - et d'autre part que la création récente (30 mai 2017) de la société Océan 24 les privent de toute visibilité sur sa situation financière ; que les 2 contrats d'agent commercial conclus le 1er janvier 2015 par les sociétés Les trois caps et Burger Real Estate avec Madame S... comportent une apparente contradiction, puis leur début stipule "Madame Q... S... (...) ou toute autre société ultérieurement créée la représentant dans cette activité", tandis que l'article 9-3 précise "Le présent contrat étant conclu intuitu personae, L'AGENT COMMERCIAL s'interdit de céder ou de transférer (...) les droits et obligations en résultant; sans l'accord exprès, préalable et écrit du MANDANT" ; que, mais en réalité la faculté de substitution ouverte à Madame S..., à laquelle les sociétés Les trois caps et Burger Real Estate ont clairement consenti par Monsieur H... dirigeant de leur associée unique la société BREF, ne constitue ni une cession ni un transfert, et par suite n'a pas à obtenir leur accord ; que les factures d'honoraires et de commissions établies par la société Océan 24 ne suffisent pas à écarter le caractère d'opérations non d'agent commercial comme prétendu par cette structure, au profit d'une activité illicite d'agent immobilier telle qu'invoquée par les sociétés Les trois caps et Burger Real Estate ; que le rapport de mission du Cabinet I..., missionné par la société BREF et établi le 31 mai 2018, ne relève pas de dysfonctionnements ni même d'anomalies de la part tant de Madame S... pour ses facturations entre 2015 et 2017, que de la société Océan 24 pour 2017, peu important que le contrat concernant cette dernière ne lui ait pas été communiqué ; qu'enfin si Madame K... F... a été engagée le 8 septembre 2017 par la société Burger Real Estate représentée par Madame S..., c'est en qualité d'assistance commerciale ce qui n'empêchait pas cette dernière de continuer à exercer son activité d'agent commercial ; que c'est donc à bon droit que l'ordonnance de référé a constaté que les créances des sociétés Les trois caps et Burger Real Estate ne sont pas fondées en leur principe, ce qui exclut toute saisie conservatoire au préjudice de la société Océan 24 » ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « il ressort des éléments du dossier et des explications fournies au cours des débats qu'il est démontré que les factures querellées par les sociétés Les trois caps et BRE correspondent à des prestations effectivement réalisées par Madame S... au titre des contrats d'agent commercial conclus avec lesdites sociétés ; que la rémunération de l'agent commercial basée sur le chiffre d'affaires est fixée ainsi : - entrée d'un mandat, 25%, - vente d'un bien, 25%, - entrée et vente du bien, 50% ; qu'il conviendra de constater que Madame S... a strictement appliqué les dispositions sus-évoquées, au regard des conventions liant les parties ; que surabondamment, prétendre que ces contrats n'auraient jamais existé ou auraient été conclus sans l'accord de son co-contractant, Monsieur H... relève de la pure mauvaise foi, dans la mesure où ils ont été signés par le dirigeant de la société ; qu'il conviendrait de connaître les tenants et aboutissants de cette « faute d'une exceptionnelle gravité » comme par Madame S..., lorsque l'on constate de quelle façon Monsieur H... qualifie son travail de « formidable » ; qu'au surplus, ce qualificatif s'applique sur tous les dossiers traités par Madame S... et les facturations non-sérieusement contestables ; que les trois contrats d'agents commerciaux querellés avec la société BRE et Les trois caps ne souffriraient d'une contestation après que la société Océan 24 les ait remis à la barre du tribunal ; que la société Océan 24 excipe que si tout ce qui lui était reproché reflétait une quelconque réalité, cela justifierait d'une action pénale non-actionnée à ce jour ; qu'enfin, Madame S... a toujours réalisé ses prestations sous son statut d'agent commercial de la société BRE ou la société Les trois caps (par

exemple, les correspondances avec les clients et différents intervenants aux opérations étaient toujours envoyées sur la boîte mail professionnelle Sotheby's de Madame S... : [...]); que ces prestations ont toutes été réalisées à l'appui des conventions écrites et acceptées par l'associé unique des sociétés BRE et Les trois caps, la société BREF ; que les factures contestées correspondent à des rétrocessions d'honoraires issues de facturation par la société BRE ou la société Les trois caps aux clients directement ; qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que les sommes versées qui ont fait l'objet des saisies conservatoires sur les comptes de la société Océan 24 ont été versées au titre d'opérations existantes, réalisées et accomplies par Madame S..., gérante de la société Océan 24 ; qu'en conséquence, il y aura lieu de constater que les créances saisies sur les comptes bancaires de la société Océan 24 en exécution de l'ordonnance du 31 août 2018 sont non-fondées en leur principe ; qu'il y aura lieu de rétracter l'ordonnance du 31 août 2018 et d'ordonner la mainlevée des saisies pratiques en application de l'ordonnance du 31 août 2018 » ;

ALORS QUE, premièrement, le premier juge, dont les motifs ont été adoptés, relève que les factures correspondent à des prestations accomplies en exécution des contrats d'agent commercial, et que Madame S... a strictement appliqué les conventions (jugement, p. 3) ; que l'arrêt lui-même constate que les conventions du 1er janvier 2015 conféraient à Madame S... un mandat d'agent commercial en vue de prospection et de transaction de vente d'appartements, maisons et terrains (arrêt, p. 3 alinéa 3) et que les factures émises visent des honoraires ou des commissions sur ventes ou locations (arrêt, p. 3 alinéa 5) ; qu'en refusant de rechercher, dans ces conditions, si, exercées par une personne morale dans le secteur de l'immobilier, comme il était constaté, les conventions conclues avec la SARL Océan 24 n'étaient pas illicites, excluant de ce fait l'existence de créances contractuelles, les juges du fond n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations et ont violé l'article L 511-1 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article 4 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 ;

ALORS QUE, deuxièmement, et en tout cas, eu égard aux constatations figurant à l'arrêt attaché ainsi qu'à l'ordonnance entreprise, les juges du fond ont à tout le moins privé leur décision de base légale faute de s'expliquer sur la nullité, au regard de l'article L 511-1 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article 4 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 ;

ALORS QUE, troisièmement et subsidiairement, les juges du second degré ont retenu : « les factures d'honoraires et de commissions [ ] ne suffisent pas à écarter le caractère d'opérations non d'agent commercial comme prétendu par [la société Océan 24] au profit d'une activité licite d'agent immobilier telle qu'invoquée par les sociétés LES TROIS CAP et Burger Real Estate » (arrêt, p. 7 alinéa 3) ; que ce motif confortait à son tour l'idée qu'il y avait eu exercice par une personne morale d'une activité d'agent commercial dans le domaine de l'immobilier ; qu'en refusant néanmoins d'examiner le moyen de nullité invoqué par les sociétés Les trois caps et Burger Real Estate, les juges du fond, qui n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations, ont violé l'article L 511-1 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article 4 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 ;

ET ALORS QUE, quatrièmement, si les juges du fond ont énoncé : « les factures d'honoraires et de commissions [ ] ne suffisent pas à écarter le caractère d'opérations non d'agent commercial comme prétendu par [la société Océan 24] au profit d'une activité licite d'agent immobilier telle qu'invoquée par les sociétés LES TROIS CAP et Burger Real Estate » (arrêt, p. 7 alinéa 3), ce motif, fondé sur le libellé des factures, devait être regardé comme impropre à justifier l'absence de créance, dès lors qu'à supposer même que les libellés des factures aient été imprécis, de toute façon, les juges du fond avaient constaté par ailleurs que les factures avaient été émises par une personne morale en exécution d'actes relevant de l'activité d'agent immobilier et sur la base de conventions confiant à l'intermédiaire un mandat d'agent commercial dans le domaine immobilier ; qu'à cet égard, l'arrêt attaqué a été rendu en violation l'article L 511-1 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article 4 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970.

## Travaux Préparatoires

### Rapport du conseiller

[TÉLÉCHARGER \(2021-02-03\\_C1-109\\_19-21.403\\_RAPPORT.PDF - 827 KB\) >](#)

### Avis de l'avocat général

[TÉLÉCHARGER \(2021-02-03\\_C1-109\\_19-21.403\\_AVIS.PDF - 740 KB\) >](#)

## Décision attaquée

Cour d'appel d'aix-en-provence 02  
4 juillet 2019 (n°19/01175)

## Textes appliqués

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

## Rapprochements de jurisprudence

1re Civ., 17 mars 2016, pourvoi n° 14-21.738, Bull. 2016, I, n° 59 (cassation partielle).

## Les dates clés

- Cour de cassation Première chambre civile 03-02-2021
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 02 04-07-2019