

9 avril 2015

Cour de cassation

Pourvoi n° 14-13.501

Première chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2015:C100384

Titres et sommaires

AGENT IMMOBILIER - mandat - mandats de vente et d'achat - possibilité - commission - droit à commission - conditions - détermination - cas - mandats de vente et d'achat pour une même opération agent immobilier - opération effectivement conclue - portée

Les articles 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ne s'opposant pas à ce qu'un agent immobilier détienne un mandat du vendeur et un autre d'un acquéreur pour une même opération, le droit à la commission existe pour chacun des deux mandats

Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen :

Vu les articles 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, dans leur rédaction applicable en la cause ;

Attendu qu'aucune disposition de ces textes ne fait obstacle à ce qu'un agent immobilier détienne un mandat d'un vendeur et un mandat d'un acquéreur pour une même opération ; qu'il en résulte que le droit à commission existe pour chacun des mandats dès lors que sont satisfaites les exigences prescrites par les articles 6 de la loi et 73 du décret ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte du 6 avril 2007, M. X... a confié à la société Espace Landes immobilier, devenue La Grande Lande (l'agent immobilier), un mandat de vendre sa maison moyennant un prix net vendeur de 310 000 euros et une rémunération de 20 000 euros à sa charge ; que, le 5 juillet 2007, les époux Y... ont donné à cet agent immobilier un mandat de recherche portant sur le même bien et prévoyant une rémunération de 10 000 euros à leur charge, et ont conclu, le même jour, une promesse de vente de l'immeuble au prix de 270 000 euros, assortie d'une rémunération du mandataire de 20 000 euros à leur charge ; que, le 28 août 2007, M. X... a renoncé à la vente ; que, le 8 août 2008, une nouvelle promesse de vente a été signée entre M. X... et les époux Y... pour un montant de 280 000 euros et que le bien a été définitivement acquis par ces derniers ; que l'agent immobilier a assigné les acquéreurs et le vendeur en paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient qu'il résulte de l'article 73 du décret du 20 juillet 1972 que l'agent

immobilier qui reçoit le mandat prévu à l'article 72 ne peut demander ni recevoir directement ou indirectement d'autre rémunération ou commission à l'occasion d'une opération spécifiée à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 de sorte que l'agent immobilier ne peut percevoir à la fois une rémunération du vendeur et de l'acquéreur ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 25 juillet 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne les époux Y... et M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux Y... et M. X... à verser à la société La Grande Lande la somme globale de 3 000 euros et rejette leur demande ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf avril deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la société La Grande Lande

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté les demandes de la société Espace Landes Immobilier tendant à voir condamnés M. X... au paiement de la somme de 10.000 € et les époux Y... au paiement de la somme de 20.000 € ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE dans leurs conclusions respectives, les époux Y... et M. X... soutiennent que le mandat de recherche et le mandat de vente qu'ils ont respectivement confié à la SAS Espace Landes Immobilier contrevient aux dispositions de l'article 73 du décret numéro 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi numéro 70-9 du 2 janvier 1970, et qu'en conséquence cet agent immobilier ne peut solliciter le paiement d'aucune rémunération au titre de chacun de ces deux mandats ; qu'il résulte des pièces versées aux débats que le 6 avril 2007, M. X... a confié à la SAS Espace Landes Immobilier un mandat de vente portant sur un immeuble situé à Mont de Marsan, ..., stipulant une rémunération du mandataire d'un montant de 20 000 euros à la charge du mandant ; que cette agence immobilière a trouvé un acquéreur en la personne des époux Y... et leur a fait signer le 5 juillet 2007 un mandat de recherche portant précisément sur ce bien, et elle a établi un compromis de vente signé le même jour ; que le mandat de recherche stipulait une rémunération du mandataire d'un montant de 20 000 euros à la charge du mandant, c'est-à-dire les époux Y... ; qu'il résulte de l'article 73 du décret numéro 72-678 du 20 juillet 1972 que l'agent immobilier qui reçoit le mandat prévu à l'article 72 ne peut demander ni recevoir directement ou indirectement d'autre rémunération ou commission à l'occasion d'une opération spécifiée à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 ; qu'or en l'espèce, le mandat de vente et le mandat de recherche portent sur la même opération, c'est-à-dire le même immeuble, et prévoient chacun une rémunération à la charge respective du vendeur et des acquéreurs de l'immeuble faisant l'objet de ces mandats ; qu'or, il résulte de l'article précité que l'agent immobilier ne peut percevoir à la fois une rémunération du vendeur et de l'acquéreur ; que contrairement à ce que soutient la société Espace Landes Immobilier, elle a bien sollicité en première instance le paiement d'une rémunération en exécution de chacun de ces deux mandats par les époux Y... et par M. X..., puisqu'elle concluait à leur condamnation in solidum au paiement de la somme de 20 000 euros, et qu'en cause d'appel, elle n'a plus sollicité leur condamnation solidaire mais la condamnation de chacun d'eux au paiement de la somme de 20 000 euros par les époux Y..., et de 10 000 euros par M. X... ; que ces demandes sont bien fondées sur l'exécution des

mandats de vente et de recherche qui lui avaient été confiés par ceux-ci, et elles consistent bien à solliciter une double rémunération pour une même opération ; qu'il ne peut donc y être fait droit, et il convient dès lors de confirmer le jugement qui a débouté la SAS Espace Landes Immobilier de ses demandes et l'a condamnée à payer à M. X... d'une part et aux époux Y... d'autre part une indemnité de 1 000 euros pour frais irrépétibles

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE l'article 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 dispose : « le titulaire de la carte professionnelle portant la mention "transaction sur immeubles et fonds de commerce", son ou ses représentants (égaux ou statutaires, s'il s'agit d'une personne morale, qui doit recevoir le mandat prévu à l'article 72 ne peut demander, ni recevoir directement ou indirectement, d'autre rémunération ou commission à l'occasion d'une opération spécifiée à l'article ter (1° à 5°) de la loi susvisée du 2 janvier 1970 que celle dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat. Le mandat doit préciser si cette rémunération est à la charge exclusive de l'une des parties à l'opération ou si elle est partagée. Dans ce dernier cas, les conditions et modalités de ce partage sont indiquées dans le mandat et reprises dans l'engagement des parties. Le montant de la rémunération ou de la commission, ainsi que l'indication de la ou des parties qui en ont la charge sont portés dans l'engagement des parties. Il en est de même, le cas échéant, des honoraires de rédaction d'actes et de séquestre. Le titulaire de la carte ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, des commissions ou des rémunérations à l'occasion de cette opération d'une personne autre que celle mentionnée comme en ayant la charge dans le mandat et dans l'engagement des parties. Le titulaire de la carte professionnelle perçoit sans délai sa rémunération ou sa commission une fois constatée par acte authentique l'opération conclue par son intermédiaire. » ; qu'en l'espèce, la SARL ESPACE LANDES IMMOBILIER entend se prévaloir, pour solliciter la condamnation in solidum de Monsieur X... et des époux Y... : - d'un mandat exclusif de vente conclu avec Monsieur X... le 6 avril 2007 prévoyant une rémunération de 20.000 € à la charge du mandant ; - d'un mandat de recherche conclu le 5 juillet 2007 avec les époux Y..., portant sur une maison située au ... à Mont-de-Marsan, prévoyant une rémunération de 20.000 € à leur charge ; que la pratique consistant pour l'agent immobilier à établir d'une part, un mandat de vente comportant à la charge du vendeur l'obligation de lui verser une rémunération, puis d'autre part de faire signer aux acquéreurs un mandat de recherche portant précisément sur le bien proposé à la vente et fixant une rémunération de même montant, est une pratique déloyale de nature à permettre une double rémunération, pratique contraire aux dispositions de l'article 73 du décret du 20 juillet 1972 ; que l'existence de ces deux contrats ne permettant en aucun cas de prononcer une condamnation in solidum à l'encontre du vendeur et des acquéreurs, il en résulte que la SARL ESPACE LANDES IMMOBILIER sera déboutée de cette demande ;

ALORS QU'aucune disposition de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ou du décret du n° 72-678 du 20 juillet 1972 ne fait obstacle à ce qu'un agent immobilier détienne un mandat d'un vendeur et un mandat d'un acquéreur pour une même opération ; qu'il en résulte que le droit à commission existe pour chacun des mandats dès lors que sont satisfaites les exigences prescrites par les articles 6 de la loi et 73 du décret ; qu'en déboutant pourtant la société Espace Landes Immobilier de ses demandes dirigées contre les époux Y..., acquéreurs, et M. X..., vendeur, au motif que l'agent immobilier ne pourrait recevoir à la fois une rémunération du vendeur et de l'acquéreur, quand il était constant que l'agent avait conclu non seulement un mandat de recherche avec les premiers, mais aussi un mandat de vendre avec le second, la Cour d'appel a violé les articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 73 du décret du 20 juillet 1972.

SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté la demande de la société Espace Landes Immobilier tendant à voir condamner M. X... au paiement de la somme de 10.000 € ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE dans leurs conclusions respectives, les époux Y... et M. X... soutiennent que le mandat de recherche et le mandat de vente qu'ils ont respectivement confié à la SAS Espace Landes Immobilier contrevient aux dispositions de l'article 73 du décret numéro 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi numéro 70-9 du 2 janvier 1970, et qu'en conséquence cet agent immobilier ne peut solliciter le paiement d'aucune rémunération au titre de chacun de ces deux mandats ; qu'il résulte des pièces versées aux débats que le 6 avril 2007, M. X... a confié à la SAS Espace Landes Immobilier un mandat de vente portant sur un immeuble situé à Mont de Marsan, ..., stipulant une rémunération du mandataire d'un montant de 20 000 euros à la charge du mandant ; que cette agence immobilière a trouvé un acquéreur en la personne des époux Y... et leur a fait signer le 5 juillet 2007 un mandat de recherche portant précisément sur ce bien, et elle a établi un compromis de vente signé le même jour ; que le mandat de recherche

stipulait une rémunération du mandataire d'un montant de 20 000 euros à la charge du mandant, c'est-à-dire les époux Y... ; qu'il résulte de l'article 73 du décret numéro 72-678 du 20 juillet 1972 que l'agent immobilier qui reçoit le mandat prévu à l'article 72 ne peut demander ni recevoir directement ou indirectement d'autre rémunération ou commission à l'occasion d'une opération spécifiée à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 ; qu'or en l'espèce, le mandat de vente et le mandat de recherche portent sur la même opération, c'est-à-dire le même immeuble, et prévoient chacun une rémunération à la charge respective du vendeur et des acquéreurs de l'immeuble faisant l'objet de ces mandats ; qu'or, il résulte de l'article précité que l'agent immobilier ne peut percevoir à la fois une rémunération du vendeur et de l'acquéreur ; que contrairement à ce que soutient la société Espace Landes Immobilier, elle a bien sollicité en première instance le paiement d'une rémunération en exécution de chacun de ces deux mandats par les époux Y... et par M. X..., puisqu'elle concluait à leur condamnation in solidum au paiement de la somme de 20 000 euros, et qu'en cause d'appel, elle n'a plus sollicité leur condamnation solidaire mais la condamnation de chacun d'eux au paiement de la somme de 20 000 euros par les époux Y..., et de 10 000 euros par M. X... ; que ces demandes sont bien fondées sur l'exécution des mandats de vente et de recherche qui lui avaient été confiés par ceux-ci, et elles consistent bien à solliciter une double rémunération pour une même opération ; qu'il ne peut donc y être fait droit, et il convient dès lors de confirmer le jugement qui a débouté la SAS Espace Landes Immobilier de ses demandes et l'a condamnée à payer à M. X... d'une part et aux époux Y... d'autre part une indemnité de 1 000 euros pour frais irrépétibles

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE l'article 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 dispose : « le titulaire de la carte professionnelle portant la mention "transaction sur immeubles et fonds de commerce", son ou ses représentants (égaux ou statutaires, s'il s'agit d'une personne morale, qui doit recevoir le mandat prévu à l'article 72 ne peut demander, ni recevoir directement ou indirectement, d'autre rémunération ou commission à l'occasion d'une opération spécifiée à l'article ter (1° à 5°) de la loi susvisée du 2 janvier 1970 que celle dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat. Le mandat doit préciser si cette rémunération est à la charge exclusive de l'une des parties à l'opération ou si elle est partagée. Dans ce dernier cas, les conditions et modalités de ce partage sont indiquées dans le mandat et reprises dans l'engagement des parties. Le montant de la rémunération ou de la commission, ainsi que l'indication de la ou des parties qui en ont la charge sont portés dans l'engagement des parties. Il en est de même, le cas échéant, des honoraires de rédaction d'actes et de séquestre. Le titulaire de la carte ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, des commissions ou des rémunérations à l'occasion de cette opération d'une personne autre que celle mentionnée comme en ayant la charge dans le mandat et dans l'engagement des parties. Le titulaire de la carte professionnelle perçoit sans délai sa rémunération ou sa commission une fois constatée par acte authentique l'opération conclue par son intermédiaire. » ; qu'en l'espèce, la SARL ESPACE LANDES IMMOBILIER entend se prévaloir, pour solliciter la condamnation in solidum de Monsieur X... et des époux Y... : - d'un mandat exclusif de vente conclu avec Monsieur X... le 6 avril 2007 prévoyant une rémunération de 20.000 € à la charge du mandant ; - d'un mandat de recherche conclu le 5 juillet 2007 avec les époux Y..., portant sur une maison située au 109 rue René-Cassin à Mont-de-Marsan, prévoyant une rémunération de 20.000 € à leur charge ; que la pratique consistant pour l'agent immobilier à établir d'une part, un mandat de vente comportant à la charge du vendeur l'obligation de lui verser une rémunération, puis d'autre part de faire signer aux acquéreurs un mandat de recherche portant précisément sur le bien proposé à la vente et fixant une rémunération de même montant, est une pratique déloyale de nature à permettre une double rémunération, pratique contraire aux dispositions de l'article 73 du décret du 20 juillet 1972 ; que l'existence de ces deux contrats ne permettant en aucun cas de prononcer une condamnation in solidum à l'encontre du vendeur et des acquéreurs, il en résulte que la SARL ESPACE LANDES IMMOBILIER sera déboutée de cette demande ;

ALORS QUE les articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 73 du décret du 20 juillet 1972 excluent seulement que l'agent immobilier perçoive une somme d'une personne autre que celle mentionnée comme en ayant la charge dans le mandat ; qu'en déduisant de ces textes que l'agent qui avait conclu un mandat tant avec le propriétaire du bien vendu qu'avec un acquéreur intéressé devait être débouté de l'ensemble de ses demandes dirigées contre les deux mandants, quand les textes susvisés n'impliquaient pas la nullité du premier mandat, conclu avec le futur vendeur, et ne faisaient donc pas obstacle à ce que la responsabilité de ce dernier soit retenue pour avoir méconnu ses obligations, la Cour d'appel a violé les articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 73 du décret du 20 juillet 1972.

Décision attaquée

Cour d'appel de pau
25 juillet 2013

Textes appliqués

article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970

article 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972

Rapprochements de jurisprudence

Ire Civ., 13 mai 1998, pourvoi n° 96-17.374, Bull. 1998, I, n° 169 (cassation)