AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le pourvoi formé par la société civile immobilière (SCI) Château Saint-Jacques, dont le siège est ..., en cassation d'un arrêt rendu le 27 avril 1994 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (1re chambre B), au profit :

1°/ de la société Sefitec, dont le siège est ...,

2°/ de M. Jean-Marie Z..., demeurant ...,

3°/ de la société Constructa, société anonyme, dont le siège est ci-devant ... et actuellement ...,

4°/ de M. Raymond X..., demeurant ..., défendeurs à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

LA COUR, en l'audience publique du 18 janvier 1997, où étaient présents : M. Beauvois, président, Mme Di Marino, conseiller rapporteur, Mlle Fossereau, MM. Boscheron, Toitot, Bourrelly, Mme Stéphan, MM. Peyrat, Guerrini, conseillers, M. Pronier, conseiller référendaire, M. Weber, avocat général, Mme Pacanowski, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Di Marino, conseiller, les observations de la SCP Guiguet, Bachellier et Potier de la Varde, avocat de la SCI Château Saint-Jacques, de Me Blanc, avocat de la société Constructa, de la SCP Defrenois et Levis, avocat de la société Sefitec et de M. Z..., les conclusions de M. Weber, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Donne acte à la SCI Château Saint-Jacques du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. X... ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté, sans dénaturation, que, par lettre du 18 février 1984, M. Y..., ès qualités de représentant de la société civile immobilière Château Saint-Jacques (la SCI), avait reconnu avoir confié à M. Z... la réalisation des études relatives à la mise au point administrative, financière et commerciale des bâtiments K à X, à construire, représentant 289 logements, lui avait demandé de poursuivre ces études déjà partiellement réalisées, et s'était engagé envers M. Z... à confier, à celui-ci et à la société Constructa, la commercialisation à titre exclusif de l'opération au taux de 4,5 % hors taxes calculé sur le montant toutes taxes comprises, la répartition de cette commission devant faire l'objet d'une convention entre M. Z... et la société Constructa, que, par la suite, le 25 octobre 1984, la SCI ayant constitué uniquement la société Constructa mandataire exclusif pour la commercialisation des 85 appartements des tranches K, P et Q, sur une base de commission de 4,5 % cette société avait accepté, à la demande de M. Y..., de convenir avec M. Z... d'une ristourne sur sa commission d'un montant de 1 % qu'elle a affectivement réglée en la portant à 1,20 % après modification de ces accords, mais avait limité son acceptation de ristourne aux seules commissions de ces 85 logements, la cour d'appel a exactement

retenu que M. Y..., qui avait formulé en faveur de M. Z... une promesse unilatérale de rémunération pour l'ensemble de ses prestations et ne lui avait procuré cette rémunération effective qu'à l'occasion de la commercialisation des 85 premiers logements, avait failli à l'exécution de cette promesse ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté, abstraction faite d'un motif ambigu mais surabondant, que rien ne permettait d'établir que la société Constructa se fût engagée à une rétrocession partielle de sa rémunération au-delà des tranches K, P et Q et que le fait de ne pas continuer à accepter de payer les dettes contractuelles pour autrui ne pouvait constituer une faute, la cour d'appel a légalement justifié sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Château Saint-Jacques aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne la SCI Château Saint-Jacques à payer à M. Z... et à la société Sefitec, ensemble, la somme de 9 000 francs et à la société Constructa la somme de 9 000 francs ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq mars mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept.