

8 décembre 2021
Cour de cassation
Pourvoi n° 20-11.025

Première chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2021:C100779

Texte de la décision

Entête

CIV. 1

CF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 8 décembre 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 779 F-D

Pourvoi n° X 20-11.025

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 8 DÉCEMBRE 2021

La société Cogecia, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° X 20-11.025 contre l'arrêt rendu le 14 novembre 2019 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 3-1), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Les Commerces de Saint-Loup, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ à la Société méridionale de formulation (Somefor), dont le siège est [Adresse 2],

défenderesses à la cassation.

La société Les Commerces de Saint-Loup a formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation annexé 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 Gaschignard, avocat de la société Cogecia, de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la société Les Commerces de Saint-Loup, après débats en l'audience publique du 19 octobre 2021 où étaient présents M. Chauvin, conseiller doyen faisant fonction de président, Mme Le Gall, conseiller référendaire rapporteur, Mme Duval-Arnould, conseiller doyen, et Mme Tinchon, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à la société Cogecia du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la Société méridionale de formulation (la Somefor).

Exposé du litige

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 14 novembre 2019), par acte authentique du 22 décembre 2011, la Somefor a vendu à la société Les Commerces de Saint-Loup un premier lot de terrains. Par acte authentique du même jour, elle lui a consenti une promesse de vente d'un second lot de terrains moyennant le prix de 4 735 326 euros TTC.

3. La société Cogecia, titulaire d'une carte professionnelle d'agent immobilier, a émis à l'égard de la société Les commerces de Saint-Loup, au titre d'honoraires en sa qualité d'apporteur d'affaires, une première facture en date du 19 décembre 2011 correspondant à 3 % du prix de vente du premier lot qui a été réglée par celle-ci, puis une seconde facture en date du 12 octobre 2012 pour la promesse de vente du second lot, dont elle a rectifié le montant le 19 mars 2014.
4. La société Les Commerces de Saint-Loup a conclu le 28 juillet 2015 un protocole avec la Somefor et deux autres sociétés, prévoyant la vente du premier lot de terrains et l'annulation de la promesse de vente du second.
5. Le 18 novembre 2015, la société Cogecia a assigné la société Les Commerces de Saint-Loup et la Somefor en paiement de sa seconde facture rectifiée, outre des dommages-intérêts.

Moyens

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

6. La société Cogecia fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en paiement de la seconde facture, alors « que l'acte écrit contenant l'engagement des parties, auquel l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 subordonne le droit à rémunération ou à commission de l'agent immobilier par l'intermédiaire duquel l'opération a été conclue, n'est pas nécessairement un acte authentique ; qu'une vente sous condition suspensive est définitivement conclue sitôt que les conditions suspensives ont été levées ; qu'en déboutant la société Cogecia de sa demande au motif que le compromis du 22 décembre 2011 avait été « annulé » sans rechercher si comme le soutenait la société Cogecia, les conditions suspensives dont il était assorti n'avaient pas été entièrement satisfaites de sorte que le droit à rémunération ne pouvait plus être remise en cause, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 6-I, alinéa 3, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970. »

Motivation

Réponse de la Cour

7. En constatant que la vente n'avait jamais été réalisée entre les parties initiales, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à une allégation, relative au sort des conditions suspensives, dépourvue d'offre de preuve, a légalement justifié sa décision de rejeter la demande en paiement de la société Cogecia.

Moyens

Sur le moyen du pourvoi incident

Enoncé du moyen

8. La société Les Commerces de Saint-Loup fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de remboursement de la somme versée en paiement de la première facture, alors « que les professionnels visés à l'article 1er loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ne peuvent, au titre de leur participation aux opérations portant sur les biens d'autrui, exiger ni même accepter des sommes d'argent, biens, effets, ou valeurs quelconques, à défaut d'accord préalable rédigé par écrit ; que si un paiement effectué auprès d'un tel professionnel ne répond pas à cette exigence d'ordre public, il lui appartient de restituer les sommes indûment perçues ; qu'en déboutant néanmoins la société Les Commerces de Saint-Loup de sa demande de remboursement de la somme de 95 928,26 euros, au motif inopérant qu'en réglant la facture d'honoraires, la société Les Commerces de Saint-Loup aurait ratifié le contrat de mandat et aurait reconnu explicitement la réalité de la prestation de la mise en relation avec le vendeur, après avoir pourtant constaté que la société Cogecia n'a versé au débat aucun mandat écrit préalable visant une mission d'apporteur d'affaire relative à la vente immobilière conclue le 22 décembre 2011, la cour d'appel, qui n'a pas déduit les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 1er et 6 de la loi du loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dans leur version applicable à la cause. »

Motivation

Réponse de la Cour

9. Après avoir relevé que, si le mandat ne respectait pas les prescriptions des articles 6 et 7 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, la société Les Commerces de Saint-Loup avait cependant signé, le 15 décembre 2011, une attestation aux termes de laquelle elle avait reconnu le droit de la société Cogecia à percevoir 3 % du prix de vente hors taxes pour tous les terrains en cause, et que la société Cogecia lui avait alors adressé, le 19 décembre 2011, une facture correspondant à 3 % du prix de vente de ces terrains, sur laquelle la société Les commerces de saint-loup avait apposé la mention « bon pour accord » et son cachet en payant l'intégralité de la facture, la cour d'appel en a souverainement déduit que la société Les Commerces de Saint-Loup avait ratifié le mandat et reconnu explicitement la réalité de la prestation de mise en relation avec le vendeur, de sorte que c'est à bon droit qu'elle a écarté la demande de restitution de la rémunération formée par cette société.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Condamne la société Cogecia 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 huit décembre deux mille vingt et un.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour la société Cogecia

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la société Cogecia de sa demande tendant au paiement de la facture de 170 471,74 euros TTC par la société Les Commerces de Saint-Loup,

AUX MOTIFS QUE 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 Méridionale de formulation-Somefor (ci-après Somefor) un premier lot de terrains situés [Adresse 4] pour un montant de 2 664 674 HT ; que 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 ; que la société Cogecia, titulaire d'une carte professionnelle d'agent immobilier délivrée le 19 novembre 2007 et gérée par monsieur [T] [N], 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 ; que 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 € ; que 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 ; que la société Les commerces de Saint Loup connaissant des difficultés financières engendrées par une contestation du permis de construire par elle déposé, 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 ; que par acte en date du 17 octobre 2016, la société Les commerces de Saint Loup a vendu à la société East Park les terrains acquis le 22 décembre 2011 ; que 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 ; qu'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 ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il n'est pas contesté que la promesse de vente du 15 décembre 2012 n'a jamais été réitérée par un acte authentique ; qu'au visa des dispositions de l'article 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, la société Cogecia ne peut donc prétendre à aucune rémunération à ce même titre ;

ALORS QUE l'acte écrit contenant l'engagement des parties, auquel l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 subordonne le droit à rémunération ou à commission de l'agent immobilier par l'intermédiaire duquel l'opération a été conclue, n'est pas nécessairement un acte authentique ; qu'une vente sous condition suspensive est définitivement conclue sitôt que les conditions suspensives ont été levées ; qu'en déboutant la société Cogecia de sa demande au motif que le compromis du 22 décembre 2011 avait été « annulé » sans rechercher si comme le soutenait la société Cogecia, les conditions suspensives dont il était assorti n'avaient pas été entièrement satisfaites de sorte que le droit à rémunération ne pouvait plus être remise en cause, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 6-I, alinéa 3, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ; Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour la société Les Commerces de Saint-Loup

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté la société Les Commerces de Saint Loup de sa demande en remboursement de la somme de 95 928,26 €.

AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « 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 » ;

ALORS QUE les professionnels visés à l'article 1er loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ne peuvent, au titre de leur participation aux opérations portant sur les biens d'autrui, exiger ni même accepter des sommes d'argent, biens, effets, ou valeurs quelconques, à défaut d'accord préalable rédigé par écrit ; que si un paiement effectué auprès d'un tel professionnel ne répond pas à cette exigence d'ordre public, il lui appartient de restituer les sommes indûment perçues ; qu'en déboutant néanmoins la société Les Commerces de Saint Loup de sa demande de remboursement de la somme de 95 928,26 €, au motif inopérant qu'en réglant la facture d'honoraires, la société Les Commerces de Saint Loup aurait ratifié le contrat de mandat et aurait reconnu explicitement la réalité de la prestation de la mise en relation avec le vendeur, après avoir pourtant constaté que la société Cogecia n'a versé au débat aucun mandat écrit préalable visant une mission d'apporteur d'affaire relative à la vente immobilière conclue le 22 décembre 2011, la cour d'appel, qui n'a pas déduit les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 1er et 6 de la loi du loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dans leur version applicable à la cause.

Décision attaquée

Cour d'appel d'aix-en-provence 02
14 novembre 2019 (n°17/07430)

Les dates clés

- Cour de cassation Première chambre civile 08-12-2021
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 02 14-11-2019