

CIV. 1

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 5 janvier 2022

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 17 F-D

Pourvoi n° P 20-16.698

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 5 JANVIER 2022

La société VB Real Estate, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° P 20-16.698 contre l'arrêt rendu le 24 janvier 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige l'opposant à la société Compagnie des immeubles parisiens, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, 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 Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de la société VB Real Estate, après débats en l'audience publique du 9 novembre 2021 où étaient présents M. Chauvin, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 janvier 2020), par acte authentique du 3 juillet 2015, la société Relais de la reine 42/43 La Croisette (le vendeur) a consenti à la société La Compagnie des immeubles parisiens une promesse de vente portant sur divers lots à usage d'habitation et commercial, dans un ensemble immobilier situé à Cannes. Il était précisé dans l'acte que l'opération avait été négociée par l'intermédiaire de la société VB Real Estate (l'agent immobilier), titulaire d'un mandat du 12 juin 2015, et que l'acquéreur s'engageait à lui verser sa rémunération en sus du prix de vente.
2. La vente a été réitérée par acte authentique du 4 novembre 2015 et l'agent immobilier a perçu sa rémunération.
3. Soutenant que la société La Compagnie des immeubles parisiens lui avait donné mandat de commercialiser ces mêmes lots qu'elle venait d'acquérir, l'agent immobilier l'a assignée en paiement de dommages-intérêts.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. L'agent immobilier fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors :

« 1°/ que la méconnaissance des prescriptions formelles de la loi du 2 janvier 1970 régissant le mandat, qui visent à protéger le mandant dans ses rapports avec le mandataire, étant sanctionnée par une nullité relative, le mandat irrégulier est susceptible de confirmation ; qu'en se bornant à relever " qu'en l'absence d'engagement de la société La Compagnie des immeubles parisiens, postérieur à la revente d'un ou plusieurs lots par l'intermédiaire de la société VB Real Estate, de rémunérer la commercialisation, la ratification du mandat nul par le mandant " n'était " pas établie ", sans rechercher, ainsi qu'elle y était expressément invitée, si la société CIP n'avait pas confirmé le mandat exclusif de vente litigieux en demandant le 22 septembre 2015 à l'agent immobilier, dans le cadre de leurs accords, de mettre son notaire en rapport avec celui d'un candidat à l'acquisition, avant de lui confirmer le 26 septembre suivant les honoraires qui lui étaient dus et de la remercier quatre jours plus tard pour son intervention, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 1338 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°/ que si l'intermédiaire ne peut recevoir directement ou indirectement d'autre rémunération que celle prévue au mandat, il en va autrement en cas de manoeuvres destinées à éluder la rémunération de l'agent immobilier, cette hypothèse pouvant alors ouvrir droit à réparation en sa faveur ; qu'en affirmant " qu'en l'absence de mandat ", la société VB Real Estate ne pouvait " faire grief à la société La Compagnie des immeubles parisiens de l'avoir écartée des négociations commerciales dans le but de la priver de sa commission ", la cour d'appel, qui a méconnu ces principes, a violé par refus d'application l'article 1382 du code civil ;

3°/ que dans ses écritures, la société V Real Estate faisait valoir que même s'il n'est pas débiteur de la commission, celui dont le comportement fautif a eu pour effet de faire perdre cette commission à l'agent immobilier par l'intermédiaire duquel il a été mis en relation avec un acquéreur potentiel est tenu de réparer le préjudice causé et rappelait, sans être contredite, qu'après l'avoir sommée de cesser toute commercialisation des lots de l'immeuble, la société CIP avait vendu ses locaux commerciaux au prix de 30 500 000 euros à une société gérée par la société Aew Europe, cliente de la société VB Real Estate ; qu'en se bornant à relever, pour la débouter de sa demande indemnitaire, " qu'en l'absence de mandat ", la société VB Real Estate ne pouvait " faire grief à la société La Compagnie des immeubles parisiens de l'avoir écartée des négociations commerciales dans le but de la priver de sa commission ", sans apporter aucune réponse à ce moyen péremptoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile »

Réponse de la Cour

5. En premier lieu, c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation des éléments de fait et de preuve qui lui étaient soumis que la cour d'appel a estimé, sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, que l'existence d'une ratification par la société La Compagnie des immeubles parisiens du mandat ne respectant pas les prescriptions formelles de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 n'était pas établie, en l'absence d'engagement de cette société, postérieur à la revente d'un ou plusieurs lots par l'intermédiaire de l'agent immobilier, de rémunérer la commercialisation.

6. En second lieu, dès lors qu'elle a écarté l'existence d'un mandat, la cour d'appel en a exactement déduit, sans être tenu de répondre à un moyen que ses constatations rendait inopérant, que l'agent immobilier ne pouvait faire grief à la société La Compagnie des immeubles parisiens de l'avoir écarté des négociations commerciales dans le but de le priver de sa rémunération.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société VB Real Estate aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq janvier deux mille vingt-deux.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour la société VB Real Estate

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la société VB Real Estate de ses demandes dirigées contre la société Compagnie des immeubles parisiens ;

Aux motifs propres que " les moyens développés par la société VB Real Estate au soutien de son appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs exacts que la cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation. A ces justes motifs, il sera ajouté, s'agissant de l'application de la loi du n° 70-9 du 2 janvier 1970 à la cause, que si les dispositions protectrices édictées par ce texte et son décret d'application en faveur des vendeurs et des acquéreurs ne sont pas applicables aux conventions de rémunération conclues entre agents immobiliers ayant œuvré en qualité d'intermédiaire dans l'une des opérations prévues par l'article 1er de la loi, tel n'est pas le cas d'un mandat consenti à un agent immobilier par un vendeur, ce dernier fût-il lui-même agent immobilier, lequel est régi par les textes précités. Au cas d'espèce, le mandat invoqué par la société VB Real Estate lui aurait été confié par la société Compagnie des immeubles parisiens en sa qualité de futur vendeur des biens qu'elle allait acquérir. Par suite, ce mandat, qui n'était pas une convention de rémunération entre deux intermédiaires, mais portait sur la vente de biens acquis par le mandant, est soumis à la loi du 2 janvier 1970 pour entrer dans son champ d'application défini par l'article 1er de cette loi. L'échange de courriels des 7 et 9 avril 2015 entre la société La Compagnie des immeubles parisiens et M. [W] qui aurait été le représentant de la société VB Real Estate, ainsi que la lettre du 9 avril 2015 adressée par la société La Compagnie des immeubles parisiens à ce même M. [W], ne remplissent pas les conditions de forme imposées à peine de nullité par les article 6 et 7 de la loi du 2 janvier 1970 et par son décret d'application, notamment celle relative à la durée du contrat et à l'inscription au registre des mandats, ainsi qu'à l'inscription du numéro d'enregistrement au registre des mandats et au report de ce numéro sur celui des exemplaires restés en la possession du mandant. En l'absence de mandat écrit conforme aux textes précités, la société VB Real Estate n'a pas droit à commission et ne peut invoquer utilement une rupture de pourparlers. La méconnaissance des prescriptions formelles de la loi du 2 janvier 1970 régissant le mandat, qui visent à protéger le mandant dans ses rapports avec le mandataire, étant sanctionnée par une nullité relative, le mandat irrégulier est susceptible de confirmation ou de ratification. Mais en l'absence d'engagement de la société La Compagnie des immeubles parisiens, postérieur à la revente d'un ou plusieurs lots par l'intermédiaire de la société VB Real Estate, de rémunérer la commercialisation, la ratification du mandat nul par le mandant n'est pas établie. C'est donc à bon droit que le Tribunal a débouté la société VB Real Estate de sa demande de commission. En l'absence de mandat, la société VB Real Estate ne peut faire grief à la société La Compagnie des immeubles parisiens de l'avoir écartée des négociations commerciales dans le but de la priver de sa commission. C'est encore à bon droit que le Tribunal a débouté la société VB Real Estate de ses demandes de dommages-intérêts. C'est par des motifs pertinents que la Cour adopte que le Tribunal a débouté la société VB Real Estate de sa demande en paiement de la somme de 666 666,67 € à titre de dommages-intérêts qui représenterait la différence entre le montant de la commission prévue par le mandat n° 239 du 12 juin 2015 et celui de la commission perçue à la suite de la vente du 4 novembre 2015 " ;

Et aux motifs adoptés que " par application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite Loi Hoguet modifiée par l'ordonnance n° 2004-634 du 1er juillet 2004 et la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, pour avoir droit à une rémunération, l'agent

immobilier doit être titulaire d'un mandat. Ce mandat doit par ailleurs préciser si la rémunération est à la charge exclusive de l'une des parties à l'opération ou si elle est partagée et dans ce dernier cas le montant de la rémunération de la commission et l'indication de la partie ou des parties qui en ont la charge. L'engagement pris par la CIP de donner à la société VB Real Estate un mandat exclusif de commercialisation des appartements et des lots commerciaux de l'ensemble immobilier moyennant une rémunération de 3,5 % HT sur le prix de vente des appartements, n'est pas contestable pour résulter des mails de la CEP des 9 et 14 avril 2015. Cet engagement n'est d'ailleurs pas contesté par la CEP qui ne peut d'autant moins le contester, que sous la plume de Madame [X] dans la lettre du 22 septembre 2015 et son mail du 25 septembre 2015, celle-ci fait référence à ces accords liant expressément l'acquisition du bien immobilier à la revente quasi simultanée des appartements et locaux commerciaux et fait référence à des acquéreurs potentiels. Aucun agent immobilier ne pouvant effectuer une quelconque prestation pour le compte d'autrui ni recevoir une quelconque rémunération, sans être titulaire d'un mandat conforme à la Loi Hoguet, la demanderesse ne peut sérieusement conclure à l'existence d'une faute de la part de la défenderesse qui l'a laissée effectuer diverses démarches pour la commercialisation des biens dont il s'agit, sans mandat, l'exposant ainsi à un risque de poursuites pénales puisqu'en tant que professionnel de l'immobilier, elle avait nécessairement connaissance de l'obligation pour elle d'être titulaire d'un mandat pour travailler et être rémunérée et qu'elle pouvait donc refuser d'effectuer toute diligence demandée en l'absence de tout mandat ou à tout le moins, demander à la défenderesse après le décès de son gérant l'exécution de sa promesse, ce qu'elle ne démontre pas avoir fait. La demanderesse ne rapporte pas non plus la preuve de ce que son accord de voir réduire sa rémunération est exclusivement lié à la promesse de mandat. En toute hypothèse, n'ayant pas reçu mandat en sa qualité de professionnel de l'immobilier, elle ne peut pas arguer d'un préjudice né de la fin des pourparlers entre les parties. Au surplus, la demanderesse ne démontre aucune collusion entre la défenderesse et les potentiels acquéreurs dans le but de lui nuire. En effet, outre que n'ayant pas de mandat, la demanderesse ne pouvait prétendre à aucune commission, elle ne peut conclure à une faute imputable à la défenderesse du fait de l'absence de vente dont elle pouvait tirer des commissions du fait de l'absence de vente au profit de la société Emmes, car cette absence de vente résulte de la seule décision de cette société de retirer du projet d'acquisition en raison des attentats survenus sur le territoire national. La société VB Real Estate est déboutée de sa demande principale. Le mandat n° 239 signé entre les parties le 12 juin 2015 prévoyait une commission de la société demanderesse d'un million d'euros au titre de l'acquisition par la défenderesse des biens immobiliers litigieux. Cette somme a été réglée à la société demanderesse par la défenderesse après la signature de l'acte authentique de vente, après avoir été mentionnée lors de la signature du mandat et dans la promesse de vente, sans que la demanderesse ne formule aucune observation sur ce montant. La demanderesse ne rapporte pas la preuve de ce que son acceptation de réduire le montant de cette commission était à la condition de bénéficier de la commercialisation exclusive des locaux. En effet les différents mails échangés entre les parties font ressortir une discussion sur le prix d'achat, sur le montant de la commission mais ne font nul mention du lien entre l'accord de la demanderesse pour voir réduire le montant de sa commission avec la promesse d'un mandat de commercialisation des lots. En conséquence, la demanderesse n'est pas fondée en sa demande tendant à obtenir paiement d'un surplus de commission déjà perçue au titre de l'acquisition par la défenderesse du bien immobilier litigieux, fondé sur sa première demande de commission avant la signature du mandat sus visé fixant l'accord des parties sur la commission lui revenant après la signature de l'acte authentique de vente " ;

Alors, d'une part, que la méconnaissance des prescriptions formelles de la loi du 2 janvier 1970 régissant le mandat, qui visent à protéger le mandant dans ses rapports avec le mandataire, étant sanctionnée par une nullité relative, le mandat irrégulier est susceptible de confirmation ; qu'en se bornant à relever " qu'en l'absence d'engagement de la société La Compagnie des immeubles parisiens, postérieur à la revente d'un ou plusieurs lots par l'intermédiaire de la société VB Real Estate, de rémunérer la commercialisation, la ratification du mandat nul par le mandant " n'était " pas établie ", sans rechercher, ainsi qu'elle y était expressément invitée, si la société CIP n'avait pas confirmé le mandat exclusif de vente litigieux en demandant le 22 septembre 2015 à la société VB Real Estate, dans le cadre de leurs accords, de mettre son notaire en rapport avec celui d'un candidat à l'acquisition, avant de lui confirmer le 26 septembre suivant les honoraires qui lui étaient dus et de la remercier quatre jours plus tard pour son intervention, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 1338 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Alors, subsidiairement, d'autre part, que si l'intermédiaire ne peut recevoir directement ou indirectement d'autre rémunération que celle prévue au mandat, il en va autrement en cas de manœuvres destinées à éluder la rémunération de

l'agent immobilier, cette hypothèse pouvant alors ouvrir droit à réparation en sa faveur ; qu'en affirmant " qu'en l'absence de mandat ", la société VB Real Estate ne pouvait " faire grief à la société La Compagnie des immeubles parisiens de l'avoir écartée des négociations commerciales dans le but de la priver de sa commission ", la cour d'appel, qui a méconnu ces principes, a violé par refus d'application l'article 1382 ancien du code civil ;

Alors, subsidiairement, et en toute hypothèse, que dans ses écritures (concl. p. 15, § 7), la société VB Real Estate faisait valoir que même s'il n'est pas débiteur de la commission, celui dont le comportement fautif a eu pour effet de faire perdre cette commission à l'agent immobilier par l'intermédiaire duquel il a été mis en relation avec un acquéreur potentiel est tenu de réparer le préjudice causé et rappelait, sans être contredite, qu'après l'avoir sommée de cesser toute commercialisation des lots de l'immeuble, la société CIP avait vendu ses locaux commerciaux au prix de 30 350 000 à une société gérée par la société Aew Europe, cliente de la société VB Real Estate (concl. p. 17, § 3 à 8); qu'en se bornant à relever, pour la débouter de sa demande indemnitaire, " qu'en l'absence de mandat ", la société VB Real Estate ne pouvait " faire grief à la société La Compagnie des immeubles parisiens de l'avoir écartée des négociations commerciales dans le but de la priver de sa commission ", sans apporter aucune réponse à ce moyen péremptoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.