

Texte de la décision

Grosses délivrées REPUBLIQUE FRANCAISE

aux parties le :AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

25ème Chambre - Section B

ARRET DU 25 JANVIER 2008

(no , 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 05/20504

Décision déferée à la Cour : Jugement du 23 Septembre 2005 -Tribunal de Commerce de PARIS (20ème ch.) - RG no 04/2141

APPELANTE

S.A.R.L. MINERVE CONSEIL FRANCE

agissant en la personne de ses représentants légaux

...

75739 PARIS

représentée par la SCP MONIN - D'AURIAC DE BRONS, avoués à la Cour

assistée de Me de MAILLARD, avocat au barreau de PARIS, toque : J114

INTIMEE

S.A.R.L. HISTORIA PRESTIGE

prise en la personne de ses représentants légaux

Immeuble "LE VIVALDI"

...

91130 RIS ORANGIS

représentée par la SCP MIRA - BETTAN, avoués à la Cour

assistée de Me ELMALEH, avocat au barreau de PARIS, toque : B 0536

* * *

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 910 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 29 novembre 2007, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur LAURENT-ATTHALIN, conseiller, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Monsieur JACOMET, président

Monsieur LAURENT-ATTHALIN, conseiller

Madame DELMAS-GOYON, conseiller

Greffière, lors des débats : Madame MARTEYN

ARRET :

- CONTRADICTOIRE

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile.

- signé par Monsieur Fabrice JACOMET, président et par Mme Marie-José MARTEYN, greffier.

* * *

Aux termes d'un contrat dit de commercialisation, en date du 29 mai 2002, la société Minerve Conseil France, désignée comme mandant, a donné à la société Historia Prestige, désignée comme mandataire, la mission de rechercher des investisseurs dans des opérations situées à la Rochelle et à Bayonne. Il était prévu une rémunération du mandataire de 8% du montant de l'investissement de chaque client.

Il convient de préciser que, dans le préambule de ce contrat, il était indiqué que le mandant, la société Minerve Conseil France était un marchand de biens.

Le mandataire, la société Historia Prestige, est également un marchand de biens.

L'opération de Bayonne comprenait six lots dans un immeuble situé

La société Historia Prestige a fait signer entre le 29 juin 2002 et le 15 janvier 2003, six promesses de vente portant sur les six lots.

La société Historia Prestige a réclamé à la société Minerve Conseil France le montant de sa rémunération et celle-ci lui a répondu que le mandat de vente n'était pas conforme à la loi Hoguet (loi du 2 janvier 1970).

La société Historia Prestige a assigné la société Minerve Conseil France devant le tribunal de commerce de Paris qui, par jugement du 23 septembre 2005, a condamné la société Minerve Conseil France à payer à la société Historia Prestige la somme de 32.819,66 euro avec intérêts au taux légal à compter du 23 décembre 2003 et 2.000 euro en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Au soutien de sa décision, le tribunal a retenu que le contrat était intitulé contrat de commercialisation, que les appellations de mandant et de mandataire dans le contrat ne sauraient lui conférer le caractère d'un mandat de vente au sens de la loi Hoguet et qu'en instaurant une telle confusion entre contrat et mandat, la société Minerve Conseil France ne pouvait se prévaloir de la loi Hoguet.

La société Minerve Conseil France a relevé appel. Elle conclut à l'infirmerie du jugement en faisant valoir que la loi Hoguet est applicable, que le contrat ne comporte aucun numéro et qu'elle ne produit qu'une page tronquée de son registre des mandats, que les promesses de vente signées par la société Historia Prestige ne comporte pas la mention de la partie qui doit régler la commission. Elle en déduit que la société Historia Prestige ne peut réclamer le paiement d'une commission.

Elle réclame 5.000 euro à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et 5.000 euro en application de l'article 700 du code de procédure civile.

La société Historia Prestige requiert la confirmation du jugement et sollicite 5.000 euro à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et 5.000 euro en application de l'article 700 du code de procédure civile.

CELA EXPOSE, LA COUR :

Considérant que les dispositions de la loi du 2 janvier 1970, dit loi Hoguet, s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent aux opérations sur les biens d'autrui et relatives à l'achat, la vente d'immeubles bâtis ;

Que cette loi est d'ordre public ;

Considérant que le contrat conclu entre la société Minerve Conseil France et la société Historia Prestige avait pour objet la vente de lots dans un immeuble ;

Que la société Minerve Conseil France et la société Historia Prestige sont des marchands de biens, la société Historia Prestige étant titulaire d'une carte professionnelle de transaction sur immeubles au sens de la loi du 2 janvier 1970 ;

Que le contrat par lequel la société Minerve Conseil France a donné mandat à la société Historia Prestige de vendre des lots dans un immeuble situé à Bayonne était donc soumis à la loi du 2 janvier 1970 ;

Considérant que ce contrat ne comporte pas de numéro ;

Que la circonstance que le mandat ait été rédigé par la société Minerve Conseil France est indifférente dès lors qu'il appartenait à la société Historia Prestige de lui remettre une exemplaire du mandat revêtu du numéro d'enregistrement sur le registre des mandats ;

Que, de plus, la société Historia Prestige ne produit pas son registre des mandats mais seulement une photocopie d'une page blanche d'un registre avec, en bas de la page, la seule mention du mandat de la société Minerve Conseil France ; qu'une telle photocopie est dépourvue de valeur probante ;

Qu'en outre, les promesses de vente ne précisent pas si la rémunération est à la charge du vendeur ou de l'acquéreur, alors que l'article 73 du décret du 20 juillet 1972 prescrit que les mentions relatives au paiement de la commission doivent figurer dans l'engagement des parties ;

Que la télécopie du 15 janvier 2003 adressée par la société Minerve Conseil France à la société Historia Prestige dans laquelle il lui était indiquée qu'elle avait reçu les factures et que les chèques étaient prêts ne peut valoir reconnaissance de dette, cette télécopie étant signée par Mme Z... et non par M. A..., gérant de la société Minerve Conseil France, et, de surcroît, cette télécopie précise : "les chèques sont prêts dans le parapheur sur le bureau de M.

A...

qui est actuellement en déplacement" ce qui établit que ces chèques n'avaient pas été signés par le gérant ;

Considérant qu'il s'ensuit que la société Historia Prestige ne peut prétendre à une rémunération ;

Que le jugement sera, en conséquence, infirmé ;

Considérant que la société Minerve Conseil France n'établit pas que la société Historia Prestige aurait agi à son encontre

dans l'intention de lui nuire ou avec une légèreté blâmable ;

Que sa demande en paiement de dommages-intérêts sera rejetée ;

Considérant que les circonstances de la cause commandent d'allouer 4.000 euro en application de l'article 700 du code de procédure civile à la société Minerve Conseil France ;

PAR CES MOTIFS :

Infirme le jugement,

Statuant à nouveau,

Déboute la société Historia Prestige de sa demande,

Déboute la société Minerve Conseil France de sa demande de dommages-intérêts,

Condamne la société Historia Prestige à verser à la société Minerve Conseil France la somme de 4.000 euro en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Met les dépens de première instance et d'appel à la charge de la société Historia Prestige et dit que ceux-ci pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LE PRÉSIDENT