

Texte de la décision

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4- Chambre 1

ARRÊT DU 26 FEVRIER 2015

(no, 11 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 13/ 10626

Décision déferée à la Cour : Jugement
Jugement du 15 Février 2013- Tribunal de Grande Instance de PARIS-RG no 08/ 08661

APPELANTE

SAS OFFICE PARISIEN DE RENOVATION (O P R) agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants
légaux domiciliés en cette qualité audit siège

ayant son siège au 22 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE-75002 PARIS

Représentée par Me Anne GRAPPOTTE-BENETREAU de la SCP SCP GRAPPOTTE BENETREAU, avocats associés, avocat au
barreau de PARIS, toque : K0111

Assistée sur l'audience par Me Arnaud CLARET, avocat au barreau de PARIS, toque : A0495

INTIMÉS

Monsieur Daniel X...né le 02 février 1933 à RABAT (MAROC)

demeurant ...-1837 Chateau d'Oex de VAUX-SUISSE

Représenté et assisté sur l'audience par Me Jean-marie MOYSE de la SCP MOYSE & ASSOCIES, avocat au barreau de
PARIS, toque : P0274

Monsieur JEAN Y...né le 19 mai 1943 à BERFAY (SARTHE)

demeurant ...-1050 BRUXELLES BELGIQUE

Représenté et assisté sur l'audience par Me Hervé SELAMME, avocat au barreau de PARIS, toque : P0422

Monsieur Pierre Z...es qualité de liquidateur de SA PIERRE INVEST

demeurant ...-1528 LUXEMBOURG

non représenté

Ayant reçu signification de la déclaration d'appel en date du 11 octobre 2013 par remise à personne et assignation devant la Cour d'appel de Paris avec signification de conclusions en date du 11 octobre 2013 par remise à personne.

Maître CHRISTOPHE A...né le 13 septembre 1965 à BREST 29200

demeurant ...-75002 PARIS

Représenté par Me Jeanne BAECHLIN de la SCP SCP Jeanne BAECHLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0034

Monsieur DANIEL X...es qualité de Liquidateur de la Société PIERRE INVEST

demeurant ...CHATEAU D'OEX DE VAUX SUISSE

non représenté

Ayant reçu signification de la déclaration d'appel en date du 08 octobre 2013 par remise à domicile et assignation devant la Cour d'appel de Paris avec signification de conclusions en date du 08 octobre 2013 par remise à domicile.

Madame DENISE B...es qualité de Liquidateur de la Société PIERRE INVEST

demeurant ...1528 LUXEMBOURG

non représenté

Ayant reçu signification de la déclaration d'appel en date du 11 octobre 2013 par remise à personne et assignation devant la Cour d'appel de Paris avec signification de conclusions en date du 11 octobre 2013 par remise à personne.

Société PIERRE INVEST POINCARE no Siret : B110992

demeurant 3 RUE NICOLAS ADAMES-1114 LUXEMBOURG

non représenté

SA PIERRE INVEST SA Société de droit luxembourgeois inscrite au RCS du Luxembourg sous le Numéro B 110. 994 représentée par son liquidateur Monsieur Pierre Z....

Ayant son siège au 3 rue nicolas Adames- L1114 LUXEMBOURG

Représentée et assistée sur l'audience par Me Jean-marie MOYSE de la SCP MOYSE & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0274

SA PIERRE INVEST AGUESSEAU devenue Société HOTEL DAGUESSEAU SA Société de droit luxembourgeois inscrite au RCS du Luxembourg sous le Numéro B 110993

ayant son siège au 3 rue nicolas Adames- L1114 LUXEMBOURG

Représentée et assistée sur l'audience par Me Jean-marie MOYSE de la SCP MOYSE & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0274

SCP C...

D...

E...

A...agissant en la personne de ses représentants légaux

ayant son siège au ...-75002 PARIS

Représentée par Me Jeanne BAECHLIN de la SCP SCP Jeanne BAECHLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0034

SCP F...

G...

H...prise en la personne de ses représentants légaux, no Siret : 784 350 084

ayant son siège au ...-75008 PARIS

Représentée et assistée sur l'audience par Me Valérie TOUTAIN DE HAUTECLOCQUE, avocat au barreau de PARIS, toque : D0848

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 15 Janvier 2015, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Chantal SARDA, Présidente de chambre

Mme Christine BARBEROT, Conseillère

Monsieur Fabrice VERT, Conseiller

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : Monsieur Christophe DECAIX

ARRÊT : DÉFAUT

-rendu par mise à disposition 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 Madame Chantal SARDA, Présidente, et par Monsieur Christophe DECAIX, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*

* *

Par acte authentique en date du 11 décembre 2003 reçu par M Christophe A..., notaire, la SCI du Castillon promettait de vendre à MM X...et Y...à concurrence de 50 % chacun, dans le but de les rénover et les revendre par appartements, les biens situés :

*9 rue d'Aguessau à Paris 8eme,

*77-79 avenue Poincaré à Paris 16eme,

*24 rue OCTAVE Feuillet à Paris 16eme,

*19 bd Flandrin à Paris 16eme,
*80-82 bd Flandrin à Paris 16ème,

avec faculté de substitution, moyennant le prix total de 72, 500. 000euros.

L'opération a été financée par un emprunt de 60, 000. 000 euros auprès de la Société Générale et un apport d'environ 16, 000. 000euros par les associés à parts égales.

L'acquisition a été réalisée par acte authentique en date du 26 février 2004.

En application de la faculté de substitution, les immeubles ont été acquis en indivision par :

- la société Renstrisk SA, de droit luxembourgeois appartenant à Mr Daniel X...,
- la société Leo Finance SA, de droit luxembourgeois, appartenant à Mr Jean Y....

Les deux sociétés ont ensuite fusionné pour former la SA Pierre Invest de droit luxembourgeois, MM X...et Y...détenant chacun une participation de 50 % au capital de cette société.

En octobre 2005, la société Pierre Invest s'est scindée en trois sociétés distinctes :

- Pierre Invest Poincaré qui est devenue propriétaire de l'immeuble du 77-79 avenue Poincaré,
- Pierre Invest d'Aguessau, propriétaire de l'immeuble rue d'Aguesseau,
- Pierre Flandrin SA, propriétaire des immeubles de rue Octave Feuillet et Bd Flandrin.

M Jean Y...a revendu sa participation dans les sociétés Pierre Invest d'Aguesseau et Pierre Invest Poincaré à M Daniel X...en janvier 2006 et demeure seulement actionnaire du capital de la société Pierre Invest SA à concurrence de 50 %.

Les opérations de revente sont toujours en cours.

La SAS Office Parisien de Rénovation (ci-après OPR) exerce une activité de marchand de biens.

La société Office Parisienne de Commercialisation (ci-après OPC), au bénéfice de la société OPR, a signé à une date indéterminée avec MM Y...et X...un acte dénommé : « contrat d'apporteur d'affaires » afin de rémunérer la société OPR pour son intervention dans le cadre de l'opération.

Aux termes dudit contrat, MM X...et Y...« ou toute société d'investissements qu'ils se substitueront, en France ou au Luxembourg » s'engageaient à verser à la société OPR :

*0, 75 % TTC du prix de chaque vente et sous la condition qu'une « marge brute » de 7 581 394euros serait réalisée, les sommes suivantes, exigibles dès la survenance de l'événement :

*0, 75 % TTC complémentaire du prix de chaque vente antérieure,

*1, 50 % TTC du prix des ventes postérieures à la réalisation de la marge, un intéressement de 5 %.

Au fur et à mesure des ventes réalisées par les sociétés de l'opération Pierre Invest, il a été versé de 2004 à février 2007 à la société OPR la somme totale de 456. 705, 19 euros.

Par acte d'huissier en date du 7 avril 2008, la société OPR a sommé M A..., Notaire, de lui régler la somme de 1, 5 millions d'euros, sauf à parfaire.

Par une sommation de faire contenant défense de payer du 11 avril 2008 la société Pierre Invest a contesté le montant des sommes réclamées par la société OPR et interdit à Me A...leur versement.

Le 30 octobre 2008, la société OPR a sollicité et obtenu une ordonnance rendue par le juge de l'exécution du tribunal de

grande instance de Paris l'autorisant à inscrire une hypothèque en garantie de sa créance sur l'immeuble situé 9 rue d'Aguesseau, propriété de la société Pierre Invest Aguesseau SA.

Par une assemblée générale des actionnaires du 24 juin 2010, la liquidation volontaire de la société Pierre Invest SA a été votée sur le fondement de l'article 100 de la loi luxembourgeoise du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales. Suite à une prorogation une assemblée des actionnaires, tenue par devant notaire le 24 novembre 2010, a réitéré cette décision de liquidation volontaire et les administrateurs (M Pierre Z..., M Daniel X...et Mme Denis B...) ont été investis des pouvoirs de liquidateur vis-à-vis des tiers.

Par jugement du 15 février 2013, le tribunal de grande instance de Paris a :

- Donné acte à M Daniel X...et Mme Denise B...de leur intervention volontaire es qualité de liquidateur de la SA Pierre Invest,
- Dit la société OPR recevable,
- Dit que le contrat non daté intitulé « contrat d'apporteur d'affaire » conclu entre MM Y...et X...et la société OPC, est un mandat portant sur l'acquisition et la commercialisation d'immeubles, et que la loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application du 20 juillet 1972 lui sont applicables et que ce contrat est nul,
- Débouté en conséquences la société OPR de toutes ses demandes,
- Ordonné la mainlevée de l'hypothèque conservatoire prise sur l'immeuble du 9 rue d'Aguesseau, propriété de la société Pierre Invest Aguesseau,
- Condamné la société OPR à payer à chacun des défendeurs la somme de 2. 000euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.
- Dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire de la décision,
- Débouté les parties de toutes autres demandes.

Par jugement rectificatif contradictoire, le tribunal de grande instance de Paris a :

- Rectifié le jugement du 15 février 2013,
- Dit qu'il convient d'ajouter Mr Pierre Z..., demeurant ...1528 Luxembourg, es qualité de liquidateur de la société anonyme de droit Luxembourgeois Pierre Invest SA en liquidation volontaire, dans le liste des défendeurs.

Vu l'appel interjeté de cette décision par l'Office Parisienne de Rénovation et ses dernières conclusions en date du 8 novembre 2013 par lesquelles il est demandé à la Cour de :

- Déclarer recevable la procédure d'appel formée par la société OFFICE PARISIEN DE RÉNOVATION,

Au fond, la dire justifiée, ce pourquoi,

- Constater que la société OFFICE PARISIEN DE RÉNOVATION est associée contractuellement aux résultats de la vente du patrimoine immobilier acquis, grâce à son industrie, par MM. Daniel X...et Jean Y..., et toutes sociétés qu'ils se substitueraient,

- Constaté que les dispositions de la loi du 2 janvier 1970 ne s'appliquent pas aux relations qu'entretiennent les parties en l'espèce,
- Constaté que ladite société OFFICE PARISIEN DE RÉNOVATION n'a pas perçu l'intégralité des sommes auxquelles elle a droit,
- Constaté que la société PIERRE INVEST POINCARÉ et Monsieur Pierre Z..., es qualité de liquidateur de cette société PIERRE INVEST POINCARÉ DE RÉNOVATION n'ont contesté aucune des prétentions de la société OFFICE PARISIEN DE RÉNOVATION,
- Constaté que Me Christophe A..., notaire associé à Paris, la S. C. P. F...
G...
H..., notaires associés à Paris, et la S. C. P. C...
D...
E...
A..., notaires associés à Paris, se sont engagés par contrat à verser à la société OFFICE PARISIEN DE RÉNOVATION, dès constatation de la revente des biens immobiliers acquis de la S. C. I. DU CASTILLON, l'ensemble des sommes que doit toucher cette dernière,
- Infirmer en conséquence les décisions entreprises en ce qu'elles ont débouté la société OFFICE PARISIEN DE RENOVATION de l'ensemble de ses demandes.

Statuant à nouveau,

- Dire et juger que MM. Daniel X..., Jean Y..., la société PIERRE INVEST, la société PIERRE INVEST POINCARÉ, la société PIERRE INVEST AGUESSEAU et Monsieur Pierre Z..., es qualité de liquidateur de la société PIERRE INVEST POINCARÉ sont solidairement redevables d'une somme de un million cinq cent mille euros, sauf à parfaire, à l'égard de la société OFFICE PARISIEN DE RÉNOVATION,
- Dire et juger que Me Christophe A..., notaire associé à Paris, la S. C. P. F...
G...
H..., notaires associés à Paris, et la S. C. P. C...
D...
E...
A..., notaires associés à Paris, doivent assurer le versement de cette somme d'un million cinq cent mille euros, sauf à parfaire, à la société OFFICE PARISIEN DE RENOVATION.

En conséquence,

- Condamner solidairement MM. Daniel X..., Jean Y..., Pierre Z..., es qualité de liquidateur de la société PIERRE INVEST POINCARÉ, la société PIERRE INVEST, la société PIERRE INVEST AGUESSEAU, Me Christophe A..., notaire associé à Paris, la S. C. P. F...
G...
H..., notaires associés à Paris, et la S. C. P. C...
D...
E...
A..., notaires associés à Paris, à payer la somme d'un million cinq cent mille euros, sauf à parfaire, à la société OFFICE PARISIEN DE RÉNOVATION,
- Condamner solidairement MM. Daniel X..., Jean Y..., la société PIERRE INVEST, la société PIERRE INVEST AGUESSEAU, la société PIERRE INVEST POINCARÉ, M. Pierre Z..., es qualité de liquidateur de la société PIERRE INVEST POINCARÉ, Me Christophe A..., notaire associé à Paris, la S. C. P. F...
G...

H..., notaires associés à Paris, et la S. C. P. C...

D...

E...

A..., notaires associés à Paris, à payer la somme de cinquante mille euros à la société OFFICE PARISIEN DE RÉNOVATION au titre des dommages et intérêts.

A titre subsidiaire,

- Constater que Me Christophe A..., notaire associé à Paris, la S. C. P. S. C. P. F...

G...

H..., notaires associés à Paris, et la S. C. P. C...

D...

E...

A..., notaires associés à Paris, étaient dans l'obligation de s'assurer de la portée juridique exacte des engagements figurant dans la convention qu'ils avaient rédigée au nom et pour le compte des parties,

- Constater que Me Christophe A..., notaire associé à Paris, la S. C. P. F...

G...

H..., notaires associés à Paris, et la S. C. P. C...

D...

E...

A..., notaires associés à Paris, ne pouvaient pas ignorer, en leur qualité d'officier public et ministériel, l'ensemble des exigences légales qui s'imposaient aux parties à la convention qu'ils avaient rédigée,

- Dire et juger que Me Christophe A..., notaire associé à Paris, la S. C. P. F...

G...

H..., notaires associés à Paris, et la S. C. P. C...

D...

E...

A..., notaires associés à Paris, ont violé leur obligation absolue de conseil à l'égard de la société OFFICE PARISIEN DE RÉNOVATION,

- Dire et juger que Me Christophe A..., notaire associé à Paris, la S. C. P. F...

G...

H..., notaires associés à Paris, et la S. C. P. C...

D...

E...

A..., notaires associés à Paris, ont violé leur obligation d'assurer l'efficacité juridique de la convention intervenue entre les parties,

- Dire et juger que Me Christophe A..., notaire associé à Paris, la S. C. P. F...

G...

H..., notaires associés à Paris, et la S. C. P. C...

D...

E...

A..., notaires associés à Paris, sont solidairement responsables à l'égard de la société OFFICE PARISIEN DE RÉNOVATION de toutes les conséquences de la convention intervenue entre ladite société, d'une part, et MM. Y...et X..., d'autre part,

- Condamner, en conséquence, Me Christophe A..., notaire associé à Paris, la S. C. P. F...

G...

H..., notaires associés à Paris, et la S. C. P. C...

D...

E...

A..., notaires associés à Paris, à verser la somme d'un million cinq cent mille euros, sauf à parfaire, à la société OFFICE

PARISIEN DE RÉNOVATION,

- Condamner, par ailleurs, Me Christophe A..., notaire associé à Paris, la S. C. P. F...

G...

H..., notaires associés à Paris, et la S. C. P. C...

D...

E...

A..., notaires associés à Paris, à garantir la société OFFICE PARISIEN DE RÉNOVATION contre toutes les demandes, prétentions ou revendications qui pourraient être formulées par MM. Y...et X...ainsi que par les différentes sociétés qu'ils se sont substituées.

Dans tous les cas,

- Rejeter tous les appels incidents et prétentions formés par MM. Daniel X..., Jean Y..., la société PIERRE INVEST, la société PIERRE INVEST POINCARÉ, la société PIERRE INVEST AGUESSEAU, M. Pierre Z..., es qualité de liquidateur de la société PIERRE INVEST POINCARÉ, Me Christophe A..., notaire associé à Paris, la S. C. P. F...

G...

H..., notaires associés à Paris, et la S. C. P. C...

D...

E...

A..., notaires associés à Paris,

- Condamner solidairement MM. Daniel X..., Jean Y..., la société PIERRE INVEST, la société PIERRE INVEST POINCARÉ, la société PIERRE INVEST AGUESSEAU, M. Pierre Z..., es qualité de liquidateur de la société PIERRE INVEST POINCARÉ, Me Christophe A..., notaire associé à Paris, la S. C. P. F...

G...

H..., notaires associés à Paris, et la S. C. P. C...

D...

E...

A..., notaires associés à Paris, à verser à la société OFFICE PARISIEN DE RENOVATION une somme de dix mille euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre les entiers dépens, dont distraction au profit de la S. C. P. GRAPPOTTE BENETREAU, avocats au Barreau de Paris, sur ses affirmations de droits conformément à l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Vu les dernières conclusions de La société PIERRE INVEST No1, La société PIERRE INVEST SA No 2, La Société HOTEL DAGUESSEAU SA anciennement dénommée PIERRE INVEST AGUESSEAU, La Société Pierre INVEST POINCARRE, Monsieur Daniel X..., en date du 17 décembre 2014 par lesquelles il est demandé à la Cour de :

- Ordonner la mise hors de cause des sociétés PIERRE INVEST SA No1 et PIERRE INVEST POINCARE,

- Confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a jugé que les conventions souscrites entre les parties s'analysaient en un mandat de transaction immobilière nul au regard des dispositions de la loi du 2 janvier 1970,

- Débouter la société OFFICE PARISIEN DE RENOVATION de toutes les demandes présentées à l'encontre de Monsieur X...et des sociétés PIERRE INVEST SA No 2 et PIERRE INVEST AGUESSEAU SA,

- Faisant droit à l'appel incident de Monsieur X...et des sociétés PIERRE INVEST SA No 2 et PIERRE INVEST AGUESSEAU SA.

En conséquence, infirmant le jugement dont appel en ce qu'il a débouté la société PIERRE INVEST SA No 2 de sa demande en remboursement de la somme de 456. 702. 19 €,

- Condamner la société OFFICE PARISIEN DE RENOVATION à payer à la société PIERRE INVEST SA No2 la somme de 456. 702. 19 € avec intérêts de droit à compter du 2 juin 2008,
- Ordonner en conséquence la mainlevée de l'hypothèque conservatoire prise sur l'immeuble du 9 rue d'Aguesseau, par la société OFFICE PARISIEN DE RENOVATION à l'encontre de la société PIERRE INVEST AGUESSEAU S. A au terme d'une ordonnance du juge de l'exécution de Paris en date du 13 décembre 2011, et condamner la société OFFICE PARISIEN DE RENOVATION au paiement des frais de mainlevée d'hypothèque,
- Condamner la société OFFICE PARISIEN DE RENOVATION à payer à Monsieur X...la somme de 30. 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- Condamner la société OFFICE PARISIEN DE RENOVATION à payer à LA SOCIETE PIERRE INVEST SA No2 et la SOCIETE PIERRE INVEST AGUESSEAU, la somme de 15. 000 € chacune au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- Condamner la société OFFICE PARISIEN DE RENOVATION aux entiers dépens en ce compris les frais de mainlevée d'hypothèque, dont distraction au profit de la SCP MOYSE & ASSOCIES conformément à l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Vu les dernières conclusions de M Christophe A...et la SCP C...

D...

E...

A...en date du 29 novembre 2013 par lesquelles il est demandé à la Cour de :

- Confirmer le jugement rendu le 15 février 2013 et le jugement rectificatif rendu le 11 avril 2013 par le Tribunal de Grande Instance de Paris.

Y ajoutant,

- Condamner la société OFFICE PARISIEN DE RENOVATION à payer à maître Christophe A...et à la SCP C...

D...

E...

A...la somme de 5. 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens qui seront recouvrés, conformément à l'article 699 du Code de Procédure Civile, par maître Jeanne Baechlin.

Vu les conclusions de M Jean Y...du 25 octobre 2013.

Vu les conclusions du 1 octobre 2013 de la SCP DENIS F....

SUR CE
LA COUR

Considérant qu'en application des dispositions des articles 65 et 72 du décret no72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi no 70-9 du 2 janvier 1970, l'agent immobilier ne peut valablement négocier aucune

vente et ne peut prétendre à aucune commission ni indemnité compensatrice en l'absence de mandat écrit, numéroté et enregistré lors de sa signature sur un registre spécial, un exemplaire numéroté devant rester en possession du mandant ;

Considérant qu'il ressort des dispositions d'ordre public de direction de l'article 6 de la loi no 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce que «

I-Les conventions conclues avec les personnes visées à l'article 1er ci-dessus et relatives aux opérations qu'il mentionne en ses 1o à 6o, doivent être rédigées par écrit et préciser conformément aux dispositions d'un décret en Conseil d'Etat : Les conditions dans lesquelles ces personnes sont autorisées à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs à l'occasion de l'opération dont il s'agit ;

Les modalités de la reddition de compte ; les conditions de détermination de la rémunération, ainsi que l'indication de la partie qui en aura la charge » ;

que par ailleurs en application des dispositions des articles 65 et 72 du décret no 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi no 70-9 du 2 janvier 1970, l'agent immobilier ne peut valablement négocier aucune vente et ne peut prétendre à aucune commission ni indemnité compensatrice en l'absence de mandat écrit, numéroté et enregistré lors de sa signature sur un registre spécial, un exemplaire numéroté devant rester en possession du mandant » ;

Considérant qu'entrent notamment dans le champ d'application de la loi susvisée les personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent, ou prêtent leurs concours, même à titre accessoire, à certaines opérations portant sur les biens immobiliers d'autrui ; que sont notamment visés, l'entremise, l'apport d'affaires et plus généralement toute participation aux opérations de vente ou d'échange portant sur des biens immobiliers ;

Considérant qu'en l'espèce il est versé aux débats un acte sous seing privé intitulé « contrat d'apporteur d'affaires » conclu entre MM Jean Y...et Daniel X..., ou toute société d'investissement qu'ils se substitueront en France ou au Luxembourg, d'une part et La Société OFFICE PARISIEN DE COMMERCIALISATION, d'autre part aux termes duquel notamment il est indiqué que la société OPR a identifié cinq immeubles sis à PARIS détenus par la société civile immobilière du CASTILLON et s'est rapprochée de Messieurs Y...et X...à l'effet de les acquérir et de les commercialiser par lot et aux termes duquel il a été également stipulé que « Messieurs Y...et X...conviennent que la société OPR leur a présenté cette opération et qu'à ce titre ils acceptent de la rémunérer et de convertir la commission dans les conditions suivantes

1- Honoraires : 1, 5 % T. T. C du montant des ventes notariés.

2- Paiement des honoraires :

a, une commission de 0, 75 % TTC du prix de chaque vente sera versée dès la signature de l'acte authentique et sur le produit de la vente par l'étude de Maître Christophe A.... » ;

Considérant que la société OPR prétend être créancière à l'encontre de MM. Daniel X..., Jean Y..., la société PIERRE INVEST, la société PIERRE INVEST POINCARÉ, la société PIERRE INVEST AGUESSEAU et Monsieur Pierre Z..., es qualité de liquidateur de la société PIERRE INVEST POINCARÉ, de la somme de 1 500 000 euros, sauf à parfaire, en application des stipulations de la convention susvisée suite à la réalisation de la vente d'immeubles concernés par l'opération immobilière litigieuse ;

Considérant que la société OPR conteste que son activité réalisée dans l'opération immobilière litigieuse entrerait dans le champ d'application la loi no 70-9 du 2 janvier 1970, la société OPR, excipant de l'existence d'une société de fait pour soutenir que les rapports entre les parties sont des rapports entre associés ;

Mais considérant que la société OPR, qui exerce l'activité de marchand de biens, ne rapporte pas la preuve qu'elle ait été associé des sociétés PIERRE INVEST ni qu'elle ait été associée de MM Y...et X..., ni qu'elle ait été intéressée avec ces derniers quant aux investissements, bénéfices ou pertes réalisés dans le cadre des opérations d'achats et de vente des biens immobiliers litigieux ; que la société OPR est donc défaillante dans l'administration de la preuve de l'existence d'une prétendue société de fait ;

Qu'en revanche, il ressort des pièces versées aux débats, qu'en exécution de la convention susvisée, la société OPR, a prêté son concours, en qualité d'apporteur d'affaires, pour l'acquisition par MM Y...et X..., ou toute société substituée, des immeubles de la SCI du Castillon et pour la commercialisation de ces biens immobiliers en contrepartie du paiement de commissions ;

Considérant qu'il s'en déduit que l'activité litigieuse de la société OPR, qui exerce d'une manière habituelle des opérations portant sur des biens immobiliers, relève du champ d'application de la loi no 70-9 du 2 janvier 1970,

Considérant que par conséquent il appartient à la société OPR pour valablement prétendre au paiement de ses commissions de prouver l'existence d'un mandat écrit, numéroté et enregistré lors de sa signature sur un registre spécial, un exemplaire numéroté devant rester en possession du mandant

Considérant que les pièces versées aux débats ne permettent pas à la cour de s'assurer que le mandat litigieux a été enregistré effectivement sur le registre spécial visé par les dispositions susvisées lors de sa signature ; qu'il s'en déduit que ce mandat doit être déclaré nul en application des dispositions susvisées ; que la conséquence de la nullité du mandat est la perte de tout droit à commission pour la société OPR ; qu'il y a donc lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit que le contrat non daté intitulé « contrat d'apporteur d'affaire » conclu entre MM Y...et X...et la société OPC, est un mandat portant sur l'acquisition et la commercialisation d'immeubles, et que la loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application du 20 juillet 1972 lui sont applicables et que ce contrat est nul, et débouté en conséquence la société OPR de toutes ses demandes ;

Considérant que la société PIERRE INVEST No2 demande à la société OPR la restitution de la somme de 456 702, 19 euros qui lui a été versée à titre de commission au cours de l'opération litigieuse ;

Considérant que cette demande ne saurait être regardée comme nouvelle au sens des dispositions de l'article 564 du Code de Procédure Civile dès lors qu'une telle demande de restitution avait déjà été formée devant les premiers juges comme cela résulte de la lecture du jugement entrepris ;

Considérant que le mandat en vertu duquel la société OPR a perçu les commissions litigieuses étant déclaré nul, il s'en infère que les choses doivent être remises au même état que si les obligations nées du mandat n'avaient jamais existé ; que par conséquent, il y a lieu de condamner la société OPR à restituer la somme de 456 702, 19 euros à la société PIERRE INVEST SA No2, somme qu'elle a perçue, comme cela résulte de l'attestation de M A..., notaire, du 12 décembre 2008, au cours de l'opération litigieuse à titre de commission lors de l'exécution du mandat litigieux ; que les intérêts au taux légal courent sur cette somme à compter du 17 décembre 2014, date de signification des conclusions de la société PIERRE INVEST SA No2 ;

Considérant que c'est par des motifs pertinents que la cour adopte, que les premiers juges ont débouté la société OPR de ses demandes en dommages et intérêts formées à l'encontre de M Christophe A..., notaire associé à Paris, la S. C. P. F...
G...
H..., notaires associés à Paris, et la S. C. P. C...
D...
E...

A..., étant observé qu'il n'est nullement établi que les notaires visés par la société OPR aient été rédacteurs du contrat litigieux dénommé « contrat d'apporteur d'affaires », la société OPR ne rapportant pas davantage la preuve que ces notaires l'auraient conseillée ou seraient intervenus, à quelque titre que ce soit, lors de la rédaction du contrat litigieux ; qu'il s'en déduit que la société OPR ne rapporte pas la preuve d'une faute des notaires ayant un lien de causalité direct avec le préjudice allégué ; que le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point ;

Considérant, dès lors que le mandat litigieux étant déclaré nul, que la société OPR n'établit la réalité d'aucune faute des intimés lui ayant causé un préjudice à l'occasion de l'opération litigieuse ; qu'elle sera par conséquent déboutée de ses demandes en dommages et intérêts formées à l'encontre des intimés.

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement entrepris sauf en ce qu'il a rejeté les demandes en remboursement formées à l'encontre de la société OPR.

Statuant de nouveau sur ce point,

Condamne la société OPR à restituer la somme de 456 702, 19 euros à la société Pierre Invest SA No2, avec intérêt au taux légal courant sur cette somme à compter du 17 décembre 2014.

Rejette toutes demandes plus amples ou contraires.

Dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile en cause d'appel.

Condamne la société OPR au paiement des dépens de l'appel qui seront recouvrés conformément à l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Le Greffier, La Présidente,