

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 11 mai 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 401 F-D

Pourvoi n° P 21-15.943

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, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 11 MAI 2022

La société Val d'Ozon Transactions, exerçant sous l'enseigne ORPI LSI Val d'Ozon, société à associé unique, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° P 21-15.943 contre l'arrêt rendu le 2 mars 2021 par la cour d'appel de Lyon (1re chambre civile B), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [R] [M],

2°/ à Mme [U] [B], épouse [M],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

3°/ à la société Cabinet immobilier diffusion, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 3],

défendeurs 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 Brun, conseiller référendaire, les observations de la SCP Thomas-Raquin, Le Guerier, Bouniol-Brochier, avocat de la société Val d'Ozon Transactions, de la SCP Delamarre et Jehannin, avocat de la société Cabinet immobilier diffusion, après débats en l'audience publique du 29 mars 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Brun, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième 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 (Lyon, 2 mars 2021), le 27 octobre 2014, M. et Mme [I] ont confié à la société Cabinet immobilier diffusion (la société CID) un mandat de vente, sans exclusivité, tacitement reconduit, de leur maison d'habitation au prix de 499 000 euros, moyennant une rémunération de 20 000 euros.
2. Le 5 mars 2015, la société CID a fait visiter le bien à M. et Mme [O].
3. Le même jour, M. et Mme [I] ont confié à la société Val d'Ozon transactions (la société ORPI) un mandat de vente, sans exclusivité, du même bien, au même prix, moyennant une rémunération de 4 % du prix de vente.
4. Le 18 mars 2015, Mme [O] a visité, à nouveau, le bien par l'intermédiaire de la société ORPI.
5. Par courriels du 20 mars 2015, M. et Mme [O] ont formulé, à chacune des agences immobilières, une offre au prix.
6. Revendiquant chacune le montant total de la commission, les sociétés CID et ORPI ont assigné les vendeurs en paiement.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

7. La société ORPI fait grief à l'arrêt de partager par moitié la commission entre elle et la société CID, alors « qu'en application de l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, lorsqu'une personne a donné à plusieurs agents immobiliers un mandat non exclusif de vendre le même bien, elle n'est tenue de payer une rémunération ou commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue au sens du texte visé, et cela, même si l'acquéreur lui avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier, sauf à ce dernier à prétendre à l'attribution de dommages-intérêts en prouvant une faute du vendeur qui l'aurait privé de la réalisation de la vente ; que, pour décider que la commission d'agent immobilier de 19 960 € sera répartie par moitié entre la société Val d'Ozon et la société Cabinet Immobilier Diffusion qui avaient toutes deux reçu un mandat non exclusif de vente, la cour d'appel a retenu, par motifs propres et adoptés des premiers juges, que les deux agences immobilières ayant fait visiter le bien aux époux [O] et reçu de ceux-ci une offre au même prix, elles ont participé à la vente qui a été conclue, et ce, sans qu'il soit démontré que l'activité de l'une a été plus essentielle et déterminante que celle de l'autre ; qu'en statuant ainsi sans tenir compte du fait, établi devant elle, que le compromis de vente conclu entre les parties, l'a été par la seule entremise de la société Val d'Ozon, et sans rechercher, comme elle y était invitée, s'il n'en résultait pas que la vente a été effectivement conclue par la seule entremise de celle-ci, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article susvisé. »

Réponse de la Cour

8. La cour d'appel, par motifs propres et adoptés, a constaté que le bien, vendu aux termes d'une promesse unilatérale de vente et d'un acte définitif rédigés tous deux par le notaire chargé de la vente, avait été visité une première fois par M. et Mme [O] par l'intermédiaire de la société CID, que le jour même de cette visite, la société ORPI avait obtenu un mandat non exclusif par les vendeurs et que, par courrier électronique du 20 mars 2015, M. et Mme [O] avaient formulé une offre au prix adressée tant à la société ORPI qu'à la société CID.

9. Elle a pu en déduire, procédant à la recherche prétendument omise, que les deux agences avaient participé à la vente effectivement conclue et ce, sans qu'il ne fût démontré que l'activité de l'une ait été plus essentielle et déterminante que celle de l'autre, de sorte que la commission devait être partagée par moitié entre les deux agences immobilières.

10. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Val d'Ozon transactions aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Val d'Ozon transactions et la condamne à payer à la société Cabinet immobilier diffusion la somme de 3 000 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Thomas-Raquin, Le Guerier, Bouniol-Brochier, avocat aux Conseils, pour la société Val d'Ozon Transactions

La société Val d'Ozon Transactions fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, confirmant le jugement entrepris, dit que le montant de 19 960 € déposé par les époux [M] au titre de la commission d'agent immobilier en vertu de la promesse unilatérale de vente du 9 avril 2015 sera réparti par moitié entre la SARL Val D'Ozon Transactions (ORPI) et la SAS Cabinet Immobilier Diffusion qui recevront chacune 9 980 € par prélèvement sur la consignation détenue par l'étude notariale,

ALORS QU'en application de l'article 6 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, lorsqu'une personne a donné à plusieurs agents immobiliers un mandat non exclusif de vendre le même bien, elle n'est tenue de payer une rémunération ou commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue au sens du texte visé, et cela, même si l'acquéreur lui avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier, sauf à ce dernier à prétendre à l'attribution de dommages-intérêts en prouvant une faute du vendeur qui l'aurait privé de la réalisation de la vente ; que, pour décider que la commission d'agent immobilier de 19 960 € sera répartie par moitié entre la société Val d'Ozon et la société Cabinet Immobilier Diffusion qui avaient toutes deux reçu un mandat non exclusif de vente, la cour d'appel a retenu, par motifs propres et adoptés des premiers juges, que les deux agences immobilières ayant fait visiter le bien aux époux [O] et reçu de ceux-ci une offre au même prix, elles ont participé à la vente qui a été conclue, et ce, sans qu'il soit démontré que l'activité de l'une a été plus essentielle et déterminante que celle de l'autre ; qu'en statuant ainsi sans tenir compte du fait, établi devant elle, que le compromis de vente conclu entre les parties, l'a été par la seule entremise de la société Val d'Ozon, et sans rechercher, comme elle y était invitée, s'il n'en résultait pas que la vente a été effectivement conclue par la seule entremise de celle-ci, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article susvisé.