

15 juin 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-19.187

Première chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2022:C100506

Texte de la décision

Entête

CIV. 1

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 15 juin 2022

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 506 F-D

Pourvoi n° U 20-19.187

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 15 JUIN 2022

1°/ M. [H] [N],

2°/ Mme [F] [Z], épouse [N],

domiciliés tous deux [Adresse 4], [Localité 2],

ont formé le pourvoi n° U 20-19.187 contre l'arrêt rendu le 18 juin 2020 par la cour d'appel de Caen (2e chambre civile), dans le litige les opposant à la société Safti, société à responsabilité limitée, dont le siège est immeuble [5], [Adresse 1], [Localité 3], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur 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 Foussard et Froger, avocat de M. et Mme [N], de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de la société Safti, après débats en l'audience publique du 10 mai 2022 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.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Caen, 18 juin 2020), le 10 juin 2016, M. et Mme [N] ont confié à la société Safti un mandat exclusif de vente portant sur leur maison d'habitation, conclu pour une durée minimum de trois mois, reconductible une année sauf dénonciation avec préavis de quinze jours et prévoyant, en son article 9, que le mandant s'interdisait pendant la durée du mandat, de négocier soit par lui-même soit par un autre intermédiaire la vente du bien et s'engageait à diriger sur le mandataire toutes les demandes qui lui seraient adressées personnellement et, à titre de clause pénale, qu'en cas de non-respect par la mandant de ses obligations, il devrait verser une indemnité compensatrice forfaitaire égale au montant de la rémunération prévue.
2. M. et Mme [N] ont dénoncé ce mandat à l'issue de la période de trois mois, le 12 septembre 2016.
3. Le 15 septembre 2016, la société Safti les a sommés de passer par son intermédiaire pour conclure la vente avec M. et Mme [B], acquéreurs ayant visité le bien courant juin 2016 sans son intermédiaire.
4. Par acte du 14 octobre 2016, réitéré par acte authentique du 20 janvier 2017, M. et Mme [N] ont vendu leur bien à M. et Mme [B].

5. Le 26 décembre 2017, la société Safti a assigné M. et Mme [N] en paiement de la clause pénale.

Moyens

Examen du moyen

Enoncé du moyen

6. M. et Mme [N] font grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors :

« 1°/ que, aux termes de l'article 9 du mandat, le mandant « s'interdit pendant la durée du mandat de négocier par lui-même, soit par un autre intermédiaire la vente des biens désignés en page 1 et s'engage à diriger sur le mandataire toutes les demandes qui lui seraient adressées personnellement » ; qu'en retenant que les époux [N] avaient commis une faute au seul motif qu'ils avaient fait visiter le bien aux époux [B] ce qui ne saurait être assimilé à une négociation tout en constatant qu'ils les avaient par ailleurs redirigé vers leur mandataire après les avoir informés de l'existence du mandat exclusif, la cour d'appel qui s'est fondée sur des motifs impropres à caractériser un manquement des mandants à leurs obligations, a violé l'article 1134, devenu 1103 du code civil, ensemble l'article 1147, devenu 1231-1 du même code ;

2°/ que lorsque l'engagement a été exécuté en partie, le juge peut même d'office diminuer le montant de l'indemnité contractuellement prévue ; qu'en ne recherchant pas si le fait de diriger les potentiels acquéreurs vers le mandataire ne révélait pas une exécution partielle de leurs obligations par les mandants de nature à justifier la révision du montant de l'indemnité prévue par la clause pénale, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1231, devenu article 1231-5 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

7. En premier lieu, ayant relevé que, malgré les termes de l'article 9 du mandat exclusif de vente qui n'avait pas encore été dénoncé, M. et Mme [N] avaient eux-mêmes fait visiter le bien en vente à M. et Mme [B] qui avaient formé une offre d'achat, la cour d'appel en a justement déduit que, nonobstant l'information délivrée à la société Safti quant à l'existence de cette offre, M. et Mme [N] avaient commis une faute en négociant ensuite la vente en violation de la clause d'exclusivité.

8. En second lieu, la cour d'appel n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme [N] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme [N] et les condamne à payer à la société Safti la somme de 3 000 euros ;

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

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [N]

L'arrêt attaqué, critiqué par M. et Mme [N], encourt la censure ;

EN CE QU'il a condamné M. et Mme [N] à payer à la société SAFTI la somme de 7 000 euros au titre de la clause pénale ;

ALORS QUE, premièrement, aux termes de l'article 9 du mandat, le mandant « s'interdit pendant la durée du mandat de négocier par lui-même, soit par un autre intermédiaire la vente des biens désignés en page 1 et s'engage à diriger sur le mandataire toutes les demandes qui lui seraient adressées personnellement » ; qu'en retenant que les époux [J] avaient commis une faute au seul motif qu'ils avaient fait visiter le bien aux époux [B] – ce qui ne saurait être assimilé à une négociation – tout en constatant qu'ils les avaient par ailleurs redirigé vers leur mandataire après les avoir informés de l'existence du mandat exclusif, la cour d'appel qui s'est fondée sur des motifs impropres à caractériser un manquement des mandants à leurs obligations, a violé l'article 1134, devenu 1103 du code civil, ensemble l'article 1147, devenu 1231-1 du même code ;

ALORS QUE, deuxièmement, lorsque l'engagement a été exécuté en partie, le juge peut même d'office diminuer le montant de l'indemnité contractuellement prévue ; qu'en ne recherchant pas si le fait de diriger les potentiels acquéreurs vers le mandataire ne révélait pas une exécution partielle de leurs obligations par les mandants de nature à justifier la révision du montant de l'indemnité prévue par la clause pénale, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1231, devenu article 1231-5 du code civil .

Décision attaquée

Cour d'appel de caen
18 juin 2020 (n°18/02149)

Les dates clés

- Cour de cassation Première chambre civile 15-06-2022

- Cour d'appel de Caen 18-06-2020