

15 juin 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-22.047

Première chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2022:C100507

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 1

SG

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 15 juin 2022

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 507 F-D

Pourvoi n° C 20-22.047

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

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

Mme [B] [M], domiciliée [Adresse 2], [Localité 4], a formé le pourvoi n° C 20-22.047 contre l'arrêt rendu le 17 septembre 2020 par la cour d'appel de Rouen (chambre civile et commerciale), dans le litige l'opposant à la société Agi, exploitant sous l'enseigne Agence de la Gare, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], [Localité 3], 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 SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de Mme [M], 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 (Rouen, 17 septembre 2020), le 11 janvier 2016, Mme [M] a confié à la société AGI (l'agent immobilier) un mandat exclusif de vente d'un appartement. Le 8 février 2016, l'agent immobilier l'a informée qu'il avait trouvé un acquéreur au prix stipulé au mandat.
2. A la suite d'une mise en demeure adressée le 4 mars 2016 par l'agent immobilier, Mme [M] lui a indiqué qu'elle ne souhaitait plus vendre l'appartement.
3. Le 30 août 2016, l'agent immobilier l'a assignée en paiement, à titre de clause pénale, d'une indemnité compensatrice forfaitaire égale au montant de la rémunération prévue au mandat s'élevant à 4 500 euros.

## Moyens

### Examen du moyen

### Enoncé du moyen

4. Mme [M] fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors « qu'aucune somme d'argent n'est due, à quelque titre que ce soit, à l'agent immobilier avant que l'opération pour laquelle il a reçu un mandat écrit ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte contenant l'engagement des parties ; que le mandat d'entremise donné à un agent

immobilier ne lui permet pas d'engager son mandant pour l'opération envisagée à moins qu'une clause ne l'y autorise expressément, de sorte que le refus du mandant de réaliser la vente avec une personne qui lui est présentée par son mandataire ne peut lui être imputé à faute pour justifier sa condamnation au paiement de dommages-intérêts, à moins qu'il ne soit établi que ce mandant a conclu l'opération en privant le mandataire de la rémunération à laquelle il aurait pu légitimement prétendre ; qu'une clause aux termes de laquelle en cas de non-respect des obligations mises à la charge du mandant, comme l'engagement de signer aux prix, charges et conditions convenues, toute promesse de vente ou tout compromis de vente, avec tout acquéreur présenté par le mandataire, le mandant s'engage à verser au mandataire une indemnité compensatrice forfaitaire d'un montant égal à celui de la rémunération prévue ne peut recevoir application dès lors qu'elle revient à contourner les règles d'ordre public posées par les articles 1 et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ; qu'en considérant que le « refus » de Mme [M] de conclure la vente avec les acquéreurs trouvés par la société AGI « constitue un manquement aux obligations générales du contrat en date 11 janvier 2016 qui précisent que le mandant s'engage à signer au prix, charges et conditions convenues, toute promesse de vente ou compromis éventuellement assorti d'une demande de prêt immobilier avec tout acquéreur présenté par le mandataire, ladite obligation étant effective jusqu'au terme de l'engagement d'une durée de trois mois » pour la condamner à lui payer une « indemnité compensatrice forfaitaire égale au montant de la rémunération prévue au mandat », soit la somme de 4 500 euros, la cour d'appel a violé les articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dans leur rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 :

5. Selon le second de ces textes, aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux personnes visées par le premier ou ne peut être exigé ou accepté par elles avant qu'une des opérations qui y sont visées ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.

6. Il en résulte que le mandat d'entremise donné à l'une de ces personnes ne lui permet pas d'engager son mandant pour l'opération envisagée à moins qu'une clause ne l'y autorise expressément, de sorte que le refus du mandant de réaliser la vente avec une personne qui lui est présentée par son mandataire ne peut lui être imputé à faute pour justifier sa condamnation au paiement de dommages-intérêts, à moins qu'il ne soit établi que ce mandant a conclu l'opération en privant le mandataire de la rémunération à laquelle il aurait pu légitimement prétendre.

7. Pour condamner Mme [M] à payer à l'agent immobilier, à titre de dommages-intérêts contractuels, une indemnité égale au montant de la rémunération prévue, l'arrêt retient que celle-ci a refusé de signer la promesse de vente sans motif légitime et que ce refus constitue un manquement aux obligations générales du mandat qui précisent que le mandant s'engage à signer, au prix, charges et conditions convenues, toute promesse de vente ou compromis avec tout acquéreur présenté par le mandataire, ladite obligation étant effective jusqu'au terme de l'engagement d'une durée de trois mois.

8. En statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses constatations que la vente n'avait pas été effectivement conclue, de sorte que l'agent immobilier ne pouvait se prévaloir des dispositions de la clause litigieuse, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 septembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Rouen ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Caen ;

Condamne la société AGI aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société AGI à payer à Mme [M] la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

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 SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour Mme [M]

Mme [M] fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué de l'AVOIR condamnée à payer à la société AGI la somme de 4 500 euros à titre de dommages et intérêts contractuels avec intérêts au taux légal à compter du 23 mai 2016, outre la somme de 1 600 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

ALORS QU'aucune somme d'argent n'est due, à quelque titre que ce soit, à l'agent immobilier avant que l'opération pour laquelle il a reçu un mandat écrit ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte contenant l'engagement des parties ; que le mandat d'entremise donné à un agent immobilier ne lui permet pas d'engager son mandant pour l'opération envisagée à moins qu'une clause ne l'y autorise expressément, de sorte que le refus du mandant de réaliser la vente avec une personne qui lui est présentée par son mandataire ne peut lui être imputé à faute pour justifier sa condamnation au paiement de dommages-intérêts, à moins qu'il ne soit établi que ce mandant a conclu l'opération en privant le mandataire de la rémunération à laquelle il aurait pu légitimement prétendre ; qu'une clause aux termes de laquelle en cas de non-respect des obligations mises à la charge du mandant, comme l'engagement de signer aux prix, charges et conditions convenues, toute promesse de vente ou tout compromis de vente, avec tout acquéreur présenté par le mandataire, le mandant s'engage à verser au mandataire une indemnité compensatrice forfaitaire d'un montant égal à celui de la rémunération prévue ne peut recevoir application dès lors qu'elle revient à contourner les règles d'ordre public posées par les articles 1 et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ; qu'en considérant que le « refus » de Mme [M] de conclure la vente avec les acquéreurs trouvés par la société AGI « constitue un manquement aux obligations générales du contrat en date 11 janvier 2016 qui précisent que le mandant s'engage à signer au prix, charges et conditions convenues, toute promesse de vente ou compromis éventuellement assorti d'une demande de prêt

immobilier avec tout acquéreur présenté par le mandataire, ladite obligation étant effective jusqu'au terme de l'engagement d'une durée de trois mois » (arrêt p. 4, al. 4) pour la condamner à lui payer une « indemnité compensatrice forfaitaire égale au montant de la rémunération prévue au mandat », soit la somme de 4 500 euros, la cour d'appel a violé les articles 1 et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de rouen  
17 septembre 2020 (n°18/00477)

## **Textes appliqués**

Articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dans leur rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Première chambre civile 15-06-2022
- Cour d'appel de Rouen 17-09-2020