

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 16 novembre 2022

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 781 F-D

Pourvoi n° H 21-22.400

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 16 NOVEMBRE 2022

La société Monrèseau-immo.com, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° H 21-22.400 contre l'arrêt rendu le 9 septembre 2021 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-7), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [G] [E],

2°/ à M. [K] [E],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

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 M. Jacques, conseiller, les observations de Me Occhipinti, avocat de la société Monrèseau-immo.com, de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de M. et Mme [E], après débats en l'audience publique du 4 octobre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jacques, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, 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 (Aix-en-Provence, 9 septembre 2021), par acte sous seing privé du 1er juin 2017, M. et Mme [E] ont donné mandat exclusif à la société Monrèseau-immo.com (l'agent immobilier) de vendre un bien immobilier.
2. Le 2 octobre 2017, ils ont mis en ligne une annonce, sur un site internet, pour la vente de leur bien.
3. Par lettre du 20 novembre 2017, ils ont résilié le mandat, qui a pris fin le 8 décembre 2017.
4. Faisant grief à M. et Mme [E] d'avoir violé leur obligation d'exclusivité, l'agent immobilier les a assignés en paiement de la clause pénale.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

5. L'agent immobilier fait grief à l'arrêt de rejeter leur demande de paiement de la clause pénale, alors « que doit être appliquée la clause pénale stipulée au profit d'un agent immobilier en cas de violation par son mandant de son obligation d'exclusivité, même si le bien visé par le mandat n'a pas été vendu, dès lors qu'elle sanctionne une inexécution contractuelle et ne constitue pas une indemnité compensatrice de rémunération ; que la cour d'appel a constaté que M. et Mme [E] avaient fautivement violé la clause d'exclusivité les liant à la société Monrèseau-Immo.com ; qu'elle a également constaté que le montant de la clause pénale était égal à la rémunération prévue au mandat, mais non pas qu'elle compensait la perte de cette rémunération ; qu'en refusant de mettre en oeuvre cette clause, la cour d'appel a violé l'article 1231-5 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1231-5 du code civil :

6. Selon ce texte, lorsque le contrat stipule que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, le juge pourra, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire.
7. Pour rejeter la demande, l'arrêt retient que la violation par M. et Mme [E] de la clause d'exclusivité ne permet pas l'application de la clause pénale puisqu'il n'est pas démontré que le mandant aurait conclu la vente de leur bien, ce qui aurait eu pour effet de priver le mandataire de la rémunération à laquelle il aurait pu légitimement prétendre.
8. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que M. et Mme [E] avaient violé la clause d'exclusivité les liant à l'agent immobilier, la cour d'appel, qui a refusé de mettre en oeuvre la clause pénale qui, sanction du manquement d'une partie à ses obligations, s'applique du seul fait de cette inexécution, a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 9 septembre 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence autrement composée ;

Condamne M. et Mme [E] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme [E] et les condamne à payer à la société Monréseau-immo.com 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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize novembre deux mille vingt-deux.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Occhipinti, avocat aux Conseils, pour la société Monréseau-immo.com

La société Monréseau-Immo.com reproche à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit n'y avoir lieu à application de la clause pénale en l'absence de vente du bien immobilier appartenant à M. et Mme [E] et d'AVOIR rejeté ses demandes ;

ALORS QUE doit être appliquée la clause pénale stipulée au profit d'un agent immobilier en cas de violation par son mandant de son obligation d'exclusivité, même si le bien visé par le mandat n'a pas été vendu, dès lors qu'elle sanctionne une inexécution contractuelle et ne constitue pas une indemnité compensatrice de rémunération ; que la cour d'appel a constaté que M. et Mme [E] avaient fautivement violé la clause d'exclusivité les liant à la société Monréseau-Immo.com ; qu'elle a également constaté que le montant de la clause pénale était égal à la rémunération prévue au mandat, mais non pas qu'elle compensait la perte de cette rémunération ; qu'en refusant de mettre en oeuvre cette clause, la cour d'appel a violé l'article 1231-5 du code civil.