CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 1er mars 2023

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 151 FS-B

Pourvoi n° B 21-22.073

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 1ER MARS 2023

1°/ M. [T] [N],

2°/ M. [B] [J],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° B 21-22.073 contre l'arrêt rendu le 11 mai 2021 par la cour d'appel d'Amiens (1re chambre civile), dans le litige les opposant à la société [Adresse 3], société à responsabilité limitée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 1], 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 Abgrall, conseiller, les observations de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de MM. [N] et [J], de la

SCP Duhamel-Rameix-Gury-Maitre, avocat de la société [Adresse 3], après débats en l'audience publique du 17 janvier 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Abgrall, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, Mme Farrenq-Nési, M. Boyer, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mmes Brun, Vernimmen, Rat, M. Pons, conseillers référendaires, Mme Vassallo, premier avocat général, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, 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 (Amiens, 11 mai 2021), par acte du 6 juin 2016, M. et Mme [M] ont fait délivrer à MM. [N] et [J], locataires d'une maison d'habitation leur appartenant, un congé pour vendre valant offre d'acquisition au prix de 400 000 euros.

2. Cette offre n'ayant pas été acceptée, les locataires ont quitté les lieux à l'issue du préavis le 9 janvier 2017.

3. Par acte du 20 juillet 2017, M. et Mme [M] ont consenti une promesse de vente sur cet immeuble à M. et Mme [L] par l'entremise de l'agence [Adresse 3] (l'agence immobilière) au prix de 380 000 euros, dont 10 000 euros de commission d'agence.

4. Le 2 août 2017, ce prix a été notifié par le notaire à MM. [N] et [J], qui ont accepté l'offre et conclu la vente.

5. Par acte du 3 mai 2018, MM. [N] et [J] estimant qu'ils avaient indûment payé la commission de l'agence immobilière, l'ont assignée en remboursement de cette somme.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses troisième et quatrième branches, ci-après annexé

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le moyen, pris en ses première et deuxième branches

Enoncé du moyen

7. MM. [N] et [J] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de restitution de la somme de 10 000 euros correspondant à une commission d'agence indue, encaissée par l'agence immobilière, alors :

«1°/ que l'agent immobilier ne peut prétendre à une commission que lorsqu'il présente un acquéreur à un vendeur ; qu'aucune commission ne peut en revanche être due lorsque la vente intervient à la suite de l'exercice par le locataire de son droit de préemption subsidiaire, l'exercice de cette prérogative légale étant exclusive d'un quelconque rôle d'intermédiation de l'agent qui seul justifierait le paiement d'une commission ; qu'en rejetant néanmoins la demande de MM. [N] et [J], qui n'avaient fait qu'exercer leur droit de préemption subsidiaire, tendant à la condamnation de l'agence [Adresse 3] au remboursement de la commission qu'elle avait perçue à l'occasion de cette vente, la cour d'appel a violé les articles 15 II de la loi du 6 juillet 1989 et 6 de la loi du 2 janvier 1970 ;

2°/ la circonstance qu'un agent immobilier soit intervenu pour la conclusion d'une cession ne lui permet pas de prétendre à une commission lorsque cette cession n'a pas abouti, les locataires ayant exercé leur droit de préemption

subsidiaire ; qu'en retenant, pour condamner MM. [N] et [J], locataires ayant exercé leur droit de préemption subsidiaire, au paiement d'une commission à l'agence 5ème avenue Immobilier, que l'entremise de cette agence avait permis de parvenir à la signature d'un acte de vente au profit des époux [L], auxquels MM. [N] et [J] s'étaient substitués par l'exercice du droit de préemption subsidiaire, auquel l'agence était étrangère, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants en violation des articles 15 II de la loi du 6 juillet 1989 et 6 de la loi du 2 janvier 1970. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 15, II, alinéa 4, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 :

8. Selon le premier de ces textes, dans le cas où le propriétaire, après un refus de l'offre initiale de vente adressée au locataire, décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente et cette notification vaut offre de vente au profit du locataire.

9. Il résulte du second que le droit à rémunération de l'agent immobilier, auquel un mandat de recherche a été confié, suppose une mise en relation entre le vendeur et l'acquéreur.

10. Pour rejeter la demande de remboursement de la commission versée à l'agence immobilière, l'arrêt retient qu'à la suite du refus initial de MM. [N] et [J], les bailleurs ont conclu un mandat avec l'agence immobilière, laquelle a effectué une réelle prestation de recherche d'acquéreurs qu'elle a ensuite présentés aux vendeurs afin que soit signé le « compromis » de vente du 20 juillet 2017, que ce n'est que le 2 août 2017 qu'une offre a été faite à MM. [N] et [J] qui ont exercé leur droit de préemption, que la prestation de l'agence immobilière ne s'est pas limitée à la présentation d'une offre à MM. [N] et [J] et que, compte tenu du caractère déterminant de l'intervention de celle-ci, la commission est justifiée, que MM. [N] et [J], en se substituant aux acquéreurs, ont accepté d'acquérir aux mêmes conditions et en sont redevables.

11. En statuant ainsi, alors que le locataire qui exerce son droit de préemption subsidiaire en acceptant l'offre notifiée par le notaire, qui n'avait pas à être présentée par l'agent immobilier mandaté par le propriétaire pour rechercher un acquéreur, ne peut se voir imposer le paiement d'une commission renchérissant le prix du bien, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 mai 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ;

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 Douai ;

Condamne la société [Adresse 3] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 premier mars deux mille vingt-trois.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat aux Conseils, pour MM. [N] et [J]

MM. [N] et [J] font grief à l'arrêt confirmatif attaqué de les AVOIR déboutés de leur demande de restitution de la somme de 10 000 €, correspondant à une commission d'agence indue, encaissée par la SARL [Adresse 3] ;

1°) ALORS D'UNE PART QUE l'agent immobilier ne peut prétendre à une commission que lorsqu'il présente un acquéreur à un vendeur ; qu'aucune commission ne peut en revanche être due lorsque la vente intervient à la suite de l'exercice par le locataire de son droit de préemption subsidiaire, l'exercice de cette prérogative légale étant exclusive d'un quelconque rôle d'intermédiation de l'agent qui seul justifierait le paiement d'une commission ; qu'en rejetant néanmoins la demande de MM. [N] et [J], qui n'avaient fait qu'exercer leur droit de préemption subsidiaire, tendant à la condamnation de l'agence [Adresse 3] au remboursement de la commission qu'elle avait perçue à l'occasion de cette vente, la cour d'appel a violé les articles 15 II de la loi du 6 juillet 1989 et 6 de la loi du 2 janvier 1970 ;

2°) ALORS D'AUTRE PART QUE la circonstance qu'un agent immobilier soit intervenu pour la conclusion d'une cession ne lui permet pas de prétendre à une commission lorsque cette cession n'a pas abouti, les locataires ayant exercé leur droit de préemption subsidiaire ; qu'en retenant, pour condamner MM. [N] et [J], locataires ayant exercé leur droit de préemption subsidiaire, au paiement d'une commission à l'agence 5ème avenue Immobilier, que l'entremise de cette agence avait permis de parvenir à la signature d'un acte de vente au profit des époux [L], auxquels MM. [N] et [J] s'étaient substitués par l'exercice du droit de préemption subsidiaire, auquel l'agence était étrangère, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants en violation des articles 15 II de la loi du 6 juillet 1989 et 6 de la loi du 2 janvier 1970 ;

3°) ALORS DE TROISIEME PART QUE le versement sans protestation d'une somme ne vaut pas reconnaissance de l'obligation au paiement ; qu'en affirmant, pour rejeter la demande de MM. [N] et [J] tendant au remboursement par l'agence [Adresse 3] de la commission perçue, que MM. [N] et [J] n'avaient, au moment de la signature de l'acte authentique, pas émis de réserve sur le prix de vente ou le paiement d'une commission, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs inopérants en violation des articles 1302-1 du Code civil, 15 II de la loi du 6 juillet 1989 et 6 de la loi du 2 janvier 1970 ;

4°) ALORS ENFIN QUE commet une faute exclusive de tout droit à commission l'agence immobilière qui, mandatée pour présenter un bien à un prix fixe, suscite une offre d'achat à un prix supérieur, contraignant ainsi le locataire entendant exercer son droit de préemption à le faire à un prix supérieur à celui pour lequel l'agent immobilier avait été mandaté ; qu'au cas d'espèce, l'agence, informée de la volonté de MM. [N] et [J], locataires, d'exercer leur droit de préemption en acquérant le bien directement auprès des vendeurs moyennant la somme de 365.000 €, montant du mandat de vente non exclusif qui lui avait été confié, a outrepassé ce mandat et commis une faute en présentant au vendeur une offre d'achat à 370.000 € outre une commission de 10.000 €, contraignant ainsi les locataires, tenus de s'aligner sur cette offre pour acquérir le bien, à verser une commission indue et un surplus de prix ; qu'en écartant néanmoins toute faute de l'agence et en rejetant la demande de remboursement de la commission, la Cour d'appel a violé les articles 1302-2 du Code civil, 15 II de la loi du 6 juillet 1989 et 6 de la loi du 2 janvier 1970.