

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 1er mars 2023

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 166 F-D

Pourvoi n° K 21-25.117

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°/ la société Vinci immobilier résidentiel, société en nom collectif,

2°/ la société Vinci immobilier promotion, société par actions simplifiée,

ayant toutes deux leur siège [Adresse 3],

3°/ la société Vinci immobilier promotion, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], prise en sa qualité d'établissement secondaire de la société Vinci immobilier promotion,

ont formé le pourvoi n° K 21-25.117 contre l'arrêt rendu le 27 septembre 2021 par la cour d'appel de Toulouse (1re chambre civile, section 1), dans le litige les opposant à la société Sud immo conseil, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2] représentée par son gérant, M. [R] [M], défenderesse à la cassation.

Les demanderesses 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 L. Poulet-Odent, avocat des sociétés Vinci immobilier résidentiel et Vinci immobilier promotion, de la SAS Buk Lament-Robillot, avocat de la société Sud immo conseil, après débats en l'audience publique du 17 janvier 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Abgrall, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Letourneur, 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 (Toulouse, 27 septembre 2021), par acte du 28 février 2011, la société Vinci immobilier résidentiel a confié à la société Sud immo conseil un mandat de « recherche » d'une durée d'un an en vue de l'acquisition d'un terrain à bâtir situé à Toulouse appartenant à MM. [C], au prix minimum de 3 000 000 d'euros, ouvrant droit en cas de réalisation de l'opération à une commission de 5,98 % pour l'agent immobilier.
2. Par acte du 21 juin 2011, MM. [C] ont consenti une promesse unilatérale de vente à la société Vinci immobilier résidentiel au prix de 3 800 000 euros hors taxes pour une surface habitable hors oeuvre nette de 7 215 m², dont le délai d'option a été reporté à plusieurs reprises jusqu'au 30 septembre 2015 en raison de recours devant les juridictions administratives engagés par des tiers contre le permis de construire obtenu par la bénéficiaire de la promesse.
3. Par acte du 15 décembre 2014, un nouveau mandat de recherche a été conclu entre les mêmes parties, portant sur le même terrain et moyennant des conditions financières identiques.
4. La promesse de vente est devenue caduque le 30 septembre 2015.
5. Les vendeurs ont, le 22 février 2017, consenti une nouvelle promesse unilatérale de vente à la société Vinci immobilier résidentiel portant sur le même bien au prix de 3 050 000 euros, qui a été réitérée par acte authentique le 19 décembre 2017.
6. Par acte du 27 février 2018, la société Sud immo conseil a assigné les sociétés Vinci immobilier résidentiel, Vinci immobilier promotion Toulouse, et Vinci immobilier promotion Boulogne-Billancourt en paiement de sa commission et, subsidiairement, de dommages-intérêts.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

7. Les sociétés Vinci immobilier résidentiel, Vinci immobilier promotion Toulouse et Vinci immobilier promotion Boulogne-Billancourt font grief à l'arrêt de condamner la société Vinci immobilier résidentiel à payer à la société Sud immo conseil la somme de 152 500 euros à titre de dommages-intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt, alors :

« 1°/ que la rémunération de l'agent immobilier est conditionnée par la conclusion, préalable à tout engagement, d'un mandat écrit répondant à un certain nombre de conditions de forme, la conclusion effective de l'opération constatée dans un seul écrit contenant l'engagement des parties et la participation effective du mandataire dans l'aboutissement de l'opération ; que, dès lors, l'agent immobilier n'a droit à aucune rémunération lorsque la condition suspensive à laquelle est soumis l'engagement des parties ne s'est pas réalisée ou lorsqu'une promesse de vente n'est pas suivie

d'effet ; qu'en l'espèce, après avoir relevé l'existence de deux mandats conclus entre la société Vinci Immobilier Résidentiel et la société Sud Immo Conseil, la cour d'appel a jugé que le premier, daté du 28 février 2011, avait été suivi d'une promesse unilatérale de vente du 21 juin 2011 devenue caduque le 30 septembre 2015 de sorte que « l'opération pour laquelle le mandat a été donné n'a donc pas été effectivement conclue », et a déclaré nul le second, daté du 15 décembre 2014, au motif qu'il ne mentionnait pas l'adresse de la garantie financière ; qu'en décidant de condamner la société Vinci Immobilier Résidentiel à payer à la société Sud Immo Conseil des dommages-intérêts équivalents à la commission qui avait été prévue par le mandat du 28 février 2011, parce que la société Vinci Immobilier Résidentiel avait « reconnu le droit à commission » de la société Sud Immo Conseil et, qu'en négociant directement avec les vendeurs en 2017, elle aurait « gommé les diligences de la société Sud Immo Conseil en 2011 et cherché à éluder son droit à rémunération qu'elle avait reconnu malgré la caducité de la promesse de vente », après avoir pourtant constaté que « la SARL Sud Immo Conseil ne peut pas se fonder sur le mandat de recherche du 28 février 2011 pour réclamer sa commission », en raison de la caducité de la promesse unilatérale de vente, ce qui excluait tout droit à une telle commission, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation de l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

2°/ que la rémunération de l'agent immobilier est conditionnée par la conclusion, préalable à tout engagement, d'un mandat écrit répondant à un certain nombre de conditions de forme, par la conclusion effective de l'opération constatée dans un seul écrit contenant l'engagement des parties et par la participation effective du mandataire dans l'aboutissement de l'opération ; qu'en l'espèce, après avoir relevé qu'une nouvelle promesse unilatérale de vente était intervenue le 22 février 2017 portant sur le même terrain, la même superficie, et entre les mêmes parties que la promesse unilatérale de vente du 21 juin 2011, la cour d'appel a retenu que cette nouvelle promesse portait sur « une autre opération », parce que le prix était en baisse, et que la hauteur des constructions et la SHON étaient réduites ; qu'elle en a déduit que la société Sud Immo Conseil ne pouvait « pas se fonder sur le mandat de recherche du 28 février 2011 pour réclamer sa commission » sur la vente intervenue en 2017, qui « ne portait pas sur les mêmes conditions et n'était pas relative au même projet immobilier » ; qu'en décidant pourtant de condamner la société Vinci Immobilier Résidentiel à payer à la société Sud Immo Conseil des dommages-intérêts équivalents à la commission qui avait été prévue par le mandat du 28 février 2011, parce que la société Vinci Immobilier Résidentiel avait « reconnu le droit à commission » de la société Sud Immo Conseil, après avoir pourtant constaté que la vente de 2017 portait sur une autre opération que la promesse de vente du 21 juin 2011 pour laquelle le mandat du 28 février 2011 avait été donné, de sorte que la mission du mandataire encadrée par le mandat du 28 février 2011 n'avait pu permettre la vente intervenue en 2017, la cour d'appel a violé l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

3°/ que si la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 subordonne le paiement des honoraires de l'agent immobilier à la conclusion effective de la vente, celui-ci a droit à la réparation de son préjudice en cas de comportement fautif de son mandant ou de l'autre partie, qui lui a fait perdre sa commission ; que, néanmoins, le mandataire ne peut prétendre au paiement d'aucune indemnité compensatrice de sa perte de rémunération lorsque celle-ci ne lui était pas due ; que la cour d'appel a constaté que le mandat du 28 février 2011 était arrivé à son terme sans qu'aucune opération correspondante eût été effectivement conclue, en raison de la caducité frappant la promesse unilatérale de vente du 21 juin 2011 ; que la cour d'appel en a déduit que le mandat du 28 février 2011 n'avait fait naître aucun droit à commission au profit de la société Sud Immo Conseil ; qu'en condamnant néanmoins la société Vinci Immobilier Résidentiel à payer à la société Sud Immo Conseil une indemnité de 152 500 euros à titre de dommages-intérêts, quand cette dernière n'avait droit à aucune rémunération au titre du mandat du 28 février 2011, de sorte qu'elle ne pouvait obtenir une indemnité compensant sa perte de rémunération, la cour d'appel a violé l'article 1240 du code civil, ensemble l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

4°/ que l'agent immobilier peut obtenir une indemnité compensant sa perte de commission s'il démontre que cette perte a pour origine le comportement fautif du mandant ou de l'autre partie ; que la cour d'appel a relevé, d'une part, que le mandat du 28 février 2011 était parvenu à son terme sans que l'opération pour laquelle il avait été conclu ait été effectivement réalisée et, d'autre part, que la vente de 2017 « ne portait pas sur les mêmes conditions et n'était pas relative au même projet immobilier » que la promesse unilatérale de vente du 21 juin 2011 pour laquelle le mandat du 28 février 2011 avait été conclu ; qu'il s'en déduisait que la société Sud Immo Conseil n'était pas mandataire de la société Vinci Immobilier Résidentiel à l'égard de la vente de 2017, de sorte que cette dernière disposait d'une entière liberté de

négocier directement avec les vendeurs ; qu'en retenant toutefois, pour condamner la société Vinci Immobilier Résidentiel à payer à la société Sud Immo Conseil une indemnité de 152 500 euros à titre de dommages-intérêts, que la société Vinci Immobilier Résidentiel avait commis « des manoeuvres frauduleuses destinées à éluder la rémunération de l'agent immobilier » en négociant « directement avec les propriétaires » et en « maintenant le mandataire de l'incertitude quant à la survenance de la vente », la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation de l'article 1240 du code civil, ensemble l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1240 du code civil et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 :

8. Aux termes du premier de ces textes, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

9. Il résulte du second que toute commission ou somme d'argent quelconque, n'est dûe à l'agent immobilier que s'il a concouru à l'opération et si elle a été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.

10. Pour condamner la société Vinci immobilier résidentiel à payer des dommages-intérêts à la société Sud immo conseil, l'arrêt retient qu'elle a reconnu le droit à commission de l'agent immobilier malgré la caducité de la promesse de vente, que cependant en 2017, elle a gardé le silence et a maintenu la mandataire dans l'incertitude quant à la survenance de la vente qui portait pourtant sur le même terrain avec les mêmes propriétaires que dans la précédente promesse, qu'elle a négocié directement avec les propriétaires et indiqué dans l'acte que les conventions avaient été négociées sans le concours d'un intermédiaire, qu'elle a ce faisant gommé les diligences de la société Sud immo conseil en 2011 et a commis des manoeuvres frauduleuses destinées à éluder la rémunération de l'agent immobilier.

11. En statuant ainsi, alors qu'elle avait, d'une part, relevé que l'opération pour laquelle le mandat de 2011 avait été donné n'avait pas été conclue et d'autre part, souverainement retenu, que la promesse de vente du 22 février 2017 portait sur une opération différente, de sorte que la société Sud immo conseil ne pouvait se fonder sur le mandat de recherche du 28 février 2011 pour réclamer sa commission, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations d'où il résultait que la société Sud immo conseil ne pouvait pas prétendre à rémunération, a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société Vinci immobilier résidentiel à payer à la société Sud immo conseil la somme de 152 500 euros à titre de dommages-intérêts avec intérêts au taux légal à compter de la décision et celle de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et en ce qu'il la condamne aux dépens, l'arrêt rendu le 27 septembre 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Toulouse ;

Remet, sur ces points l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse autrement composée ;

Condamne la société Sud immobilier conseil 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 partiellement 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 L. Poulet-Odent, avocat aux Conseils, pour les sociétés Vinci immobilier résidentiel et Vinci immobilier promotion

La société Vinci Immobilier Résidentiel, la société Vinci Immobilier Promotion Toulouse et la société Vinci Immobilier promotion Boulogne-Billancourt font grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la société Vinci Immobilier Résidentiel à payer à la société Sud Immo Conseil la somme de 152 500 euros à titre de dommages-intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt ;

1° ALORS QUE la rémunération de l'agent immobilier est conditionnée par la conclusion, préalable à tout engagement, d'un mandat écrit répondant à un certain nombre de conditions de forme, la conclusion effective de l'opération constatée dans un seul écrit contenant l'engagement des parties et la participation effective du mandataire dans l'aboutissement de l'opération ; que, dès lors, l'agent immobilier n'a droit à aucune rémunération lorsque la condition suspensive à laquelle est soumis l'engagement des parties ne s'est pas réalisée ou lorsqu'une promesse de vente n'est pas suivie d'effet ; qu'en l'espèce, après avoir relevé l'existence de deux mandats conclus entre la société Vinci Immobilier Résidentiel et la société Sud Immo Conseil, la cour d'appel a jugé que le premier, daté du 28 février 2011, avait été suivi d'une promesse unilatérale de vente du 21 juin 2011 devenue caduque le 30 septembre 2015 de sorte que « l'opération pour laquelle le mandat a été donné n'a donc pas été effectivement conclue » (arrêt attaqué, p. 9, in limine), et a déclaré nul le second, daté du 15 décembre 2014, au motif qu'il ne mentionnait pas l'adresse de la garantie financière (arrêt attaqué, p. 9, pénultième §) ; qu'en décidant de condamner la société Vinci Immobilier Résidentiel à payer à la société Sud Immo Conseil des dommages-intérêts équivalents à la commission qui avait été prévue par le mandat du 28 février 2011, parce que la société Vinci Immobilier Résidentiel avait « reconnu le droit à commission » de la société Sud Immo Conseil et, qu'en négociant directement avec les vendeurs en 2017, elle aurait « gommé les diligences de la société Sud Immo Conseil en 2011 et cherché à éluder son droit à rémunération qu'elle avait reconnu malgré la caducité de la promesse de vente » (arrêt attaqué, p. 11, pénultième §), après avoir pourtant constaté que « la SARL Sud Immo Conseil ne peut pas se fonder sur le mandat de recherche du 28 février 2011 pour réclamer sa commission » (arrêt attaqué, p. 10, § 3), en raison de la caducité de la promesse unilatérale de vente, ce qui excluait tout droit à une telle commission, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation de l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

2° ALORS QUE la rémunération de l'agent immobilier est conditionnée par la conclusion, préalable à tout engagement, d'un mandat écrit répondant à un certain nombre de conditions de forme, par la conclusion effective de l'opération constatée dans un seul écrit contenant l'engagement des parties et par la participation effective du mandataire dans l'aboutissement de l'opération ; qu'en l'espèce, après avoir relevé qu'une nouvelle promesse unilatérale de vente était intervenue le 22 février 2017 portant sur le même terrain, la même superficie, et entre les mêmes parties que la promesse unilatérale de vente du 21 juin 2011, la cour d'appel a retenu que cette nouvelle promesse portait sur « une autre opération », parce que le prix était en baisse, et que la hauteur des constructions et la SHON étaient réduites (arrêt attaqué, p. 9, § 1) ; qu'elle en a déduit que la société Sud Immo Conseil ne pouvait « pas se fonder sur le mandat de recherche du 28 février 2011 pour réclamer sa commission » sur la vente intervenue en 2017, qui « ne portait pas sur les mêmes conditions et n'était pas relative au même projet immobilier » (arrêt attaqué, p. 10, § 2) ; qu'en décidant pourtant de condamner la société Vinci Immobilier Résidentiel à payer à la société Sud Immo Conseil des dommages-intérêts équivalents à la commission qui avait été prévue par le mandat du 28 février 2011, parce que la société Vinci Immobilier Résidentiel avait « reconnu le droit à commission » de la société Sud Immo Conseil, après avoir pourtant constaté que la vente de 2017 portait sur une autre opération que la promesse de vente du 21 juin 2011 pour laquelle le mandat du 28 février 2011 avait été donné, de sorte que la mission du mandataire encadrée par le mandat du 28 février 2011 n'avait pu permettre la vente intervenue en 2017, la cour d'appel a violé l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

3° ALORS QUE si la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 subordonne le paiement des honoraires de l'agent immobilier à la conclusion effective de la vente, celui-ci a droit à la réparation de son préjudice en cas de comportement fautif de son

mandant ou de l'autre partie, qui lui a fait perdre sa commission ; que, néanmoins, le mandataire ne peut prétendre au paiement d'aucune indemnité compensatrice de sa perte de rémunération lorsque celle-ci ne lui était pas due ; que la cour d'appel a constaté que le mandat du 28 février 2011 était arrivé à son terme sans qu'aucune opération correspondante eût été effectivement conclue (arrêt attaqué, p. 9, in limine), en raison de la caducité frappant la promesse unilatérale de vente du 21 juin 2011 ; que la cour d'appel en a déduit que le mandat du 28 février 2011 n'avait fait naître aucun droit à commission au profit de la société Sud Immo Conseil (arrêt attaqué, p. 10, § 3) ; qu'en condamnant néanmoins la société Vinci Immobilier Résidentiel à payer à la société Sud Immo Conseil une indemnité de 152 500 euros à titre de dommages-intérêts, quand cette dernière n'avait droit à aucune rémunération au titre du mandat du 22 février 2011, de sorte qu'elle ne pouvait obtenir une indemnité compensant sa perte de rémunération, la cour d'appel a violé l'article 1240 du code civil, ensemble l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

4° ALORS QUE l'agent immobilier peut obtenir une indemnité compensant sa perte de commission s'il démontre que cette perte a pour origine le comportement fautif du mandant ou de l'autre partie ; que la cour d'appel a relevé, d'une part, que le mandat du 28 février 2011 était parvenu à son terme sans que l'opération pour laquelle il avait été conclu ait été effectivement réalisée (arrêt attaqué, p. 9, in limine) et, d'autre part, que la vente de 2017 « ne portait pas sur les mêmes conditions et n'était pas relative au même projet immobilier » que la promesse unilatérale de vente du 21 juin 2011 pour laquelle le mandat du 28 février 2011 avait été conclu (arrêt attaqué, p. 10, § 2) ; qu'il s'en déduisait que la société Sud Immo Conseil n'était pas mandataire de la société Vinci Immobilier Résidentiel à l'égard de la vente de 2017, de sorte que cette dernière disposait d'une entière liberté de négocier directement avec les vendeurs ; qu'en retenant toutefois, pour condamner la société Vinci Immobilier Résidentiel à payer à la société Sud Immo Conseil une indemnité de 152 500 euros à titre de dommages-intérêts, que la société Vinci Immobilier Résidentiel avait commis « des manoeuvres frauduleuses destinées à éluder la rémunération de l'agent immobilier » en négociant « directement avec les propriétaires » (arrêt attaqué, p. 11, § 9) et en « maintenant le mandataire de l'incertitude quant à la survenance de la vente » (arrêt attaqué, p. 11, § 8), la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation de l'article 1240 du code civil, ensemble l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.