

Cour de cassation

17 novembre 1993

n° 91-19.366

Publication : Bulletin 1993 I N° 323 p. 224

Citations Dalloz

Revues :

- Revue de droit immobilier 1994. p. 266.

Sommaire :

Lorsqu'un agent immobilier, bénéficiaire d'un mandat, fait visiter à une personne l'immeuble mis en vente et qu'ensuite le vendeur traite directement avec cette personne, l'opération est réputée effectivement conclue au sens de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 par l'entremise de cet agent, lequel a alors droit au paiement de la commission convenue, sauf à tenir compte du prix de vente réel de l'immeuble et des circonstances ou des fautes de l'agent immobilier.

Texte intégral :

Rejet. 17 novembre 1993 N° 91-19.366 Bulletin 1993 I N° 323 p. 224

République française

Au nom du peuple français

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches :

Attendu, selon les énonciations des juges du fond, que par mandat non exclusif en date du 23 août 1985 Mme X... a confié à la société Agence Dumas la vente d'un immeuble au prix de 2 000 000 de francs moyennant une commission de 5 % du prix de vente ; que le 3 mars 1986 l'agence a fait visiter l'immeuble à M. Y..., lequel, par lettre du 6 mars, a fait une offre d'achat à concurrence de 1 250 000 francs ; que le 7 avril 1986 Mme X... a consenti à celui-ci une promesse notariée de vente, laquelle a été réitérée par acte authentique le 30 avril suivant pour le prix de 1 550 000 francs ; que, prétendant que la vente avait eu lieu par son intermédiaire, l'agence Dumas a assigné Mme X... en paiement de sa commission d'un montant de 77 500 francs ; que l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 21 mai 1991), a accueilli cette demande ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt d'avoir ainsi statué, alors, selon le moyen, d'une part, que lorsque le mandant a donné à son mandataire un mandat non exclusif de vendre son bien, il n'est tenu de verser aucune commission à ce mandataire si l'opération n'a pas été effectivement conclue par son entremise, alors même que l'acquéreur lui aurait été présenté par ce mandataire ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt que si l'acquéreur avait été présenté à Mme X... par l'agence Dumas, la vente n'a pas été négociée et conclue par l'entremise de cette agence ; qu'en décidant néanmoins que cette dernière devait percevoir la commission conventionnelle de 5 % sur le prix de la vente, la cour d'appel n'a pas tiré les

conséquences légales de ses propres constatations, violant l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 ; alors, d'autre part, qu'il incombait à l'agence d'établir que Mme X... avait reçu la lettre par laquelle l'offre d'achat de M. Y... lui aurait été présentée ; qu'en énonçant que Mme X... aurait connu l'acquéreur avant de le rencontrer chez le notaire au motif que l'agence prétendait lui avoir transmis l'offre de cet acquéreur, la cour d'appel a violé l'article 1315 du Code civil ;

Mais attendu que la cour d'appel a justement énoncé que lorsqu'un agent bénéficiaire d'un mandat fait visiter à une personne l'immeuble mis en vente et qu'ensuite le vendeur traite directement avec cette personne, l'opération est réputée effectivement conclue au sens de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, par l'entremise de cet agent, lequel a alors droit au paiement de la commission convenue, sauf à tenir compte du prix de vente réel de l'immeuble et des circonstances ou des fautes de l'agent immobilier ; que c'est dès lors à bon droit que les juges du second degré, qui ont relevé qu'une lettre du notaire établissait que le jour de l'acte l'acquéreur l'avait informé de ce qu'il avait déjà visité l'immeuble par l'intermédiaire de l'agence Dumas, ont décidé que Mme X... ne pouvait éluder les droits de l'agence ; que par ces motifs et sans violer les règles de la preuve, la cour d'appel a justifié sa décision ; d'où il suit que le moyen n'est fondé en aucune de ses critiques ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Textes cités :

Loi 70-9 1970-01-02 art. 6

Composition de la juridiction : Président : M. de Bouillane de Lacoste ., Rapporteur : Mme Delaroche., Avocat général : M. Lupi., Avocats : la SCP Gauzès et Ghestin, la SCP Guiguet, Bachellier et Potier de la Varde.

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence 21 mai 1991 (Rejet.)