

## Cour de cassation

8 juillet 1994

n° 92-14.346

Publication : Bulletin 1994 I N° 234 p. 171

## Citations Dalloz

### Revues :

- Revue trimestrielle de droit commercial 1995. p. 184.

### Sommaire :

Il résulte de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 que 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 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 fautes de l'agent immobilier.

### Texte intégral :

**Cassation. 8 juillet 1994 N° 92-14.346 Bulletin 1994 I N° 234 p. 171**

## République française

### Au nom du peuple français

Sur le premier moyen du pourvoi principal, pris en ses deux branches :

Vu l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que 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 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 fautes de l'agent immobilier ;

Attendu que, par acte sous seing privé du 19 mai 1988, Mme Y... a donné à la société Cabinet Vacher mandat exclusif de vendre son officine, étant stipulé qu'à la conclusion effective de l'opération avec un acquéreur, présenté, indiqué ou adressé par ce cabinet, le mandant réserverait à ce dernier, pour ses peines et soins, une commission de 5 % hors TVA sur le prix obtenu, stock exclu ; que ce mandat, consenti pour 3 mois, était renouvelable par tacite reconduction, par périodes de 3 mois jusqu'au 19 mai 1989 ; que, par lettre du 1er août 1988, Mme Y... a usé de la faculté de dénoncer l'exclusivité de ce mandat ; que, le 19 septembre suivant, elle a vendu son officine aux époux X... pour le prix de 4 400 000 francs par l'intermédiaire de la SARL Pharm'agence, la commission de cette agence d'un montant hors taxes de 170 000 francs étant à la charge des acquéreurs ; que, se prévalant de ce que

pendant la période de validité du mandat exclusif dont il avait été investi, il avait eu des entretiens avec M. X..., qu'il en avait avisé Mme Y... dès le 9 juin 1988 et qu'il avait fait part à celle-ci de l'offre faite par cet acquéreur potentiel le 17 août en lui rendant compte de son mandat, le Cabinet Vacher a assigné Mme Y... en paiement de la somme de 270 920 francs, représentant le montant de la commission à laquelle il était, selon lui, en droit de prétendre ;

Attendu que pour refuser au Cabinet Vacher le paiement de cette commission, l'arrêt attaqué, tout en relevant que la révocation intervenue n'avait fait disparaître ni les obligations nées du mandat pendant sa période de validité ni la faculté pour chaque partie d'en faire sanctionner l'inobservation et qu'ainsi Mme Y... avait l'obligation, si elle décidait de vendre son officine à M. X..., de traiter par l'intermédiaire du Cabinet Vacher, la clause convenue, formant à cet égard la loi des parties, a énoncé qu'au regard des dispositions de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et du fait que la vente du fonds de commerce avait été finalement traitée par l'intermédiaire de la société Pharm'agence, la société Vacher n'était pas fondée à percevoir la commission convenue ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le second moyen du même pourvoi, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 1147 du Code civil ;

Attendu que, pour limiter à 50 000 francs l'indemnité qu'elle alloue à la société Cabinet Vacher, la cour d'appel énonce encore que cette agence, qui avait reçu de M. X... une lettre aux termes de laquelle celui-ci se disait disposé à offrir 108 % du chiffre d'affaires, en avait rendu compte d'une manière erronée à sa mandante en retransmettant la proposition comme ne pouvant dépasser 100 % du chiffre d'affaires ;

Attendu qu'en se prononçant ainsi, alors que dans sa lettre M. X... avait effectivement offert comme prix de base 100 % du chiffre d'affaires en précisant que ce prix était à revoir " à la baisse " et que s'il avait ajouté une plus-value de 8 % pour tenir compte de certains éléments, il avait aussi précisé que ce prix était trop fort, la cour d'appel n'a pas caractérisé la faute et a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du second moyen du pourvoi principal et sur le moyen unique du pourvoi incident :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 mars 1992, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux autrement composée.

#### **Textes cités :**

Code civil 1147

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

**Composition de la juridiction :** Président : M. de Bouillane de Lacoste ., Rapporteur : Mme Delaroche., Avocat général : M. Lesec., Avocats : la SCP Célice et Blancpain, M. Cossa.

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Bordeaux 2 mars 1992 (Cassation.)