

Jurisprudence

Cour de cassation
1re chambre civile

16 mai 2006
n° 04-20.477

Sommaire :

Texte intégral :

Cour de cassation 1re chambre civile Cassation 16 mai 2006 N° 04-20.477

République française

Au nom du peuple français

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIERE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches :

Vu l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, ensemble l'article 1134 du Code civil ;

Attendu que lorsque le mandant a donné à plusieurs mandataires le mandat non exclusif de vendre un même bien, il n'est tenu de payer une rémunération ou commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue, au sens de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et cela même si l'acquéreur lui avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier, sauf à ce dernier à prétendre à l'attribution de dommages-intérêts en prouvant une faute du vendeur qui, par abus de sa part et compte tenu des diligences accomplies, l'aurait privé de la réalisation de la vente ;

Attendu que M. X... a confié à l'agence immobilière Abondance Immobilière le 24 mars 2001 un mandat non exclusif de vendre sa maison, moyennant une rémunération de 5 % à la charge de l'acquéreur ; que les époux Y... ont visité le bien par l'intermédiaire de cette agence selon bon de visite en date du 6 avril 2001 ; que la vente a été réalisée entre les parties par l'intermédiaire d'une autre agence immobilière, l'agence Martin à laquelle M. X... avait également donné mandat non exclusif de vente ;

Attendu que pour condamner le vendeur à payer à l'agence immobilière Abondance Immobilière l'indemnité forfaitaire de 5 % du prix de vente qu'elle réclamait pour non-respect par le vendeur de l'interdiction qui lui était faite de traiter directement avec un acheteur présenté par l'agence mandataire, l'arrêt attaqué énonce que l'interdiction de traiter directement avec l'acquéreur présenté par l'agence immobilière n'autorise pas les parties à traiter en dehors de la présence de celle-ci, que le terme directement n'a pas d'autre signification et qu'il n'autorise pas les parties à évincer l'agent immobilier en affectant de traiter avec un intermédiaire moins coûteux ;

Qu'en statuant ainsi, alors que M. X... avait confié aux deux agences des mandats de vente non exclusifs et que la vente a été réalisée par l'intermédiaire de l'une de ces deux agences

moyennant paiement d'une commission librement négociée, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 septembre 2004, entre les parties, par la cour d'appel de Colmar ; 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 Colmar, autrement composée ;

Condamne la société Abondance Immobilière aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne la société Abondance Immobilière à payer à M. X... la somme de 2 000 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, Première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize mai deux mille six.

Composition de la juridiction : Président : M. ANCEL

Décision attaquée : cour d'appel de Colmar (2e chambre civile, section A) 2004-09-30 (Cassation)