

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 15 janvier 2015

N° de pourvoi: 13-25955

ECLI:FR:CCASS:2015:C100058

Non publié au bulletin

Cassation partielle

Mme Batut (président), président

SCP Gatineau et Fattaccini, SCP Monod, Colin et Stoclet, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à Mme X... agissant en qualité d'héritière de Nathalie Y..., de sa reprise d'instance ;

Donne acte à Mme X... de son désistement à l'égard de M. Z... ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que Nathalie Y..., propriétaire en indivision d'une maison d'habitation, a donné, seule, mandat non exclusif de vente à une première agence immobilière, puis à une seconde agence la société JBV immobilier ; que cette dernière a fait visiter le bien à deux reprises aux époux Z... ; que ceux-ci ont, par l'entremise de la première agence, signé une promesse de vente avec les propriétaires indivis, après négociation du prix et de la commission d'agence ; que la société JBV immobilier a assigné Nathalie Y... en paiement de la clause pénale prévue au mandat et que celle-ci a opposé la nullité du mandat ; que Nathalie Y... est décédée en cours de procédure, laissant sa fille Mme X... comme seule héritière ;

Sur le premier moyen :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de déclarer valable le mandat de vente confié à la

société JBV immobilier, alors, selon le moyen :

1°/ que le mandat par lequel un agent immobilier se voit confier le droit d'aliéner un bien en indivision ou de représenter les indivisaires pour conclure la vente est un acte de disposition qui requiert le consentement de tous les indivisaires ; qu'en l'espèce, il était acquis aux débats que Nathalie Y... avait confié seule à l'agence JBV immobilier un mandat de vente non exclusif d'un bien dont elle était propriétaire en indivision avec Mme Marie-Laure Y... ; qu'en affirmant que si un tel mandat ne liait pas les autres indivisaires, il n'était pas nul et produisait ses effets entre les contractants, sans rechercher, comme elle y était invitée, si ce mandat n'autorisait pas l'agent immobilier à établir le compromis de vente et à le faire signer par l'acquéreur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 815-3 et 1134 du code civil ;

2°/ que le mandat apparent ne peut tenir en échec les règles impératives posées par les articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, dont il résulte que le mandat de vente doit être rédigé par écrit et qu'aucune somme n'est due à l'agent immobilier avant que la vente ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties ; que, par suite, seul est valable le mandat de vente conclu par des personnes qui avaient le pouvoir de vendre le bien qui en formait l'objet ; qu'en l'espèce, pour affirmer que le mandat de vente litigieux était valable, la cour d'appel a encore énoncé, par motif adopté des premiers juges, que ce mandat mentionnait comme mandant la « succession Y... représentée par ç Y... Nathalie » et était signé avec la mention « lu et approuvé, bon pour mandat non exclusif pour les conjoints Y... » ; qu'en statuant ainsi, quand seul est valable le mandat de vente conclu par des personnes qui ont le pouvoir de vendre le bien qui en forme l'objet, et cependant que le mandat litigieux ne comportait pas l'engagement de Mme Marie-Laure Y..., propriétaire indivise du bien objet du mandat, la cour d'appel a violé les articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

Mais attendu que par motifs propres et adoptés, l'arrêt retient exactement que le contrat par lequel un indivisaire, agissant seul, donne mandat à un tiers de vendre la chose indivise, s'il est inopposable, sauf ratification, aux coïndivisaires, n'est pas nul et produit ses effets entre les contractants ; que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

Mais sur le second moyen pris en sa première branche :

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

Attendu que, lorsqu'une personne a donné à plusieurs agents immobiliers un mandat non exclusif de vendre le même bien, elle n'est tenue de payer une rémunération ou commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a effectivement été conclue au sens du texte susvisé, 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 l'aurait privé de la réalisation de la vente ;

Attendu que, pour condamner Nathalie Y... à payer à la société JBV immobilier la somme prévue par la clause pénale du mandat, l'arrêt retient que, s'il n'est pas établi qu'elle ait assisté à la visite que les époux Z... ont effectuée le 4 février 2009 par l'intermédiaire de l'agence JBV immobilier, il est surprenant que le bien ait été présenté à ceux-ci par l'agence Immogard dès le 13 février 2009, à un prix inférieur à celui imposé par l'autre agence, ce qui implique que Nathalie Y... lui a donné des instructions en ce sens quelques jours après les deux visites effectuées par ces éventuels acquéreurs à l'initiative de la société JBV immobilier, qu'elle n'avait pas pu ignorer ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à établir la faute du vendeur qui, par un abus de sa part et compte tenu des diligences accomplies, aurait privé la société JBV immobilier de la réalisation de la vente, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du second moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que Nathalie Y... n'a pas exécuté avec bonne foi le mandat qui la liait à la société JBV immobilier et en ce qu'il la condamne à payer à cette dernière la somme de 11 000 euros en application de la clause pénale stipulée au mandat, l'arrêt rendu le 11 juillet 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 d'Aix-en-Provence ;

Condamne la société JBV immobilier aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société JBV immobilier et la condamne à payer à Mme X... la somme de 3 000 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze janvier deux mille quinze.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour Mme X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait déclaré le mandat de vente confié par Madame Nathalie Y... à la société à responsabilité limitée JBV IMMOBILIER valable et, en conséquence, d'AVOIR dit que Madame Nathalie Y... n'avait pas exécuté avec bonne foi le contrat de mandat qui la liait à la société JBV IMMOBILIER et, par suite, d'AVOIR condamné Madame Nathalie Y... à payer à cette société la somme de 11 000 euros en application de la clause pénale stipulée par le mandat de vente, d'AVOIR dit que cette somme serait assortie d'intérêts au taux légal à compter de l'arrêt et d'AVOIR condamné Madame Nathalie Y... à payer à la société JBV IMMOBILIER la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « le 9 janvier 2008, Mme Nathalie Y... a confié à l'agence JBV Immobilier, pour une durée d'une année, un mandat de vente non exclusif n° 12 089, pour la vente d'un pavillon situé à Cassagnoles, pavillon indivis entre Mme Nathalie Y... et sa soeur, Mme Marie-Laure Y... épouse A..., moyennant un prix net vendeur de 160.000 € et une commission d'agence de 11.000 € TTC. (¿) Mme Nathalie Y... se prévaut de la nullité du mandat de vente en faisant valoir qu'elle possédait le bien, objet du mandat, en indivision avec sa soeur, Mme Marie-Claude Y..., que la société JBV Immobilier ne s'est pas assurée qu'elle était mandatée par le reste de l'indivision alors que le mandat de vente qui comporte le pouvoir d'établir un compromis, est un acte de disposition, qu'il appartenait donc à la société JBV Immobilier, de s'assurer de la capacité juridique du mandant, en procédant à toutes les vérifications nécessaires à la validité de son mandat. La société JBV répond à juste titre, que le mandat confié par un seul des indivisaires est valable, que s'il ne lie pas les autres indivisaires, le mandat n'est pas nul et produit ses effets entre les contractants. Le jugement doit être confirmé en ce qu'il a retenu cette analyse et écarté le premier moyen de nullité opposé par Mme Y... » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « si l'indemnisation est réclamée par la société à responsabilité limitée JBV IMMOBILIER au titre de la clause pénale stipulée au contrat de mandat et non en paiement des honoraires, puisqu'elle convient qu'elle n'a pas contribué à la réalisation de la vente immobilière, il est cependant nécessaire d'examiner préalablement la régularité du contrat, en vertu duquel la clause pénale est énoncée. Nathalie Y... soulève la nullité du mandat conclu avec la société à responsabilité limitée JBV IMMOBILIER, aux motifs : d'abord, qu'il n'a pas été signé par l'ensemble des indivisaires, et que l'agent immobilier ne s'est pas assuré qu'elle était mandatée par le reste de l'indivision, ce qui s'impose s'agissant d'un acte de disposition, puisque le mandat de vente comporte le pouvoir d'établir un compromis, - et ensuite, que le débiteur des honoraires de l'agent immobilier, n'y serait pas indiqué, le formalisme en la matière étant d'ordre public. La société à responsabilité limitée JBV IMMOBILIER s'y oppose, soutenant que le mandat signé par un seul des indivisaires demeure valable entre les contractants, comme l'a jugé la cour de cassation, et que l'indication selon laquelle le bien est présenté à la vente à un prix correspondant à la somme du prix net vendeur ainsi que desdits honoraires est parfaitement claire s'agissant du fait que la charge de ces derniers incombe à l'acquéreur. S'agissant du premier grief de nullité, le mandat de vente conclu avec la société à responsabilité limitée JBV IMMOBILIER le 9 janvier 2009 mentionne comme mandant la "succession Y... représentée par ... Y... NATHALIE". Il est signé avec la mention "lu et approuvé, bon pour mandat non exclusif pour les conjoints Y...". Au demeurant, il est constant que le contrat par lequel un indivisaire, agissant seul, donne mandat à un tiers de vendre la chose indivise, s'il est inopposable, sauf ratification, aux coindivisaires, n'est pas nul et produit ses effets entre les contractants (arrêt de la Cour de

Cassation du 16 juin 1987). Ainsi, et tenant l'exact cas d'espèce, il n'y a pas lieu d'annuler le mandat de vente au profit de la société à responsabilité limitée JBV IMMOBILIER sur ce moyen » ;

1. ALORS QUE le mandat par lequel un agent immobilier se voit confier le droit d'aliéner un bien en indivision ou de représenter les indivisaires pour conclure la vente est un acte de disposition qui requiert le consentement de tous les indivisaires ; qu'en l'espèce, il était acquis aux débats que Madame Nathalie Y... avait confié seule à l'agence JBV IMMOBILIER un mandat de vente non exclusif d'un bien dont elle était propriétaire en indivision avec Madame Marie-Laure Y... ; qu'en affirmant que si un tel mandat ne liait pas les autres indivisaires, il n'était pas nul et produisait ses effets entre les contractants, sans rechercher, comme elle y était invitée, si ce mandat n'autorisait pas l'agent immobilier à établir le compromis de vente et à le faire signer par l'acquéreur, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 815-3 et 1134 du Code civil ;

2. ALORS QUE le mandat apparent ne peut tenir en échec les règles impératives posées par les articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, dont il résulte que le mandat de vente doit être rédigé par écrit et qu'aucune somme n'est due à l'agent immobilier avant que la vente ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties ; que, par suite, seul est valable le mandat de vente conclu par des personnes qui avaient le pouvoir de vendre le bien qui en formait l'objet ; qu'en l'espèce, pour affirmer que le mandat de vente litigieux était valable, la Cour d'appel a encore énoncé, par motif adopté des premiers Juges, que ce mandat mentionnait comme mandant la « succession Y... représentée par ç Y... NATHALIE » et était signé avec la mention « lu et approuvé, bon pour mandat non exclusif pour les conjoints Y... » ; qu'en statuant ainsi, quand seul est valable le mandat de vente conclu par des personnes qui ont le pouvoir de vendre le bien qui en forme l'objet, et cependant que le mandat litigieux ne comportait pas l'engagement de Madame Marie-Laure Y..., propriétaire indivise du bien objet du mandat, la Cour d'appel a violé les articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR dit que Madame Nathalie Y... n'avait pas exécuté avec bonne foi le contrat de mandat qui la liait à la société JBV IMMOBILIER et, en conséquence, d'AVOIR condamné Madame Nathalie Y... à payer à cette société la somme de 11 000 euros en application de la clause pénale stipulée par le mandat de vente, d'AVOIR dit que cette somme serait assortie d'intérêts au taux légal à compter de l'arrêt et d'AVOIR condamné Madame Nathalie Y... à payer à la société JBV IMMOBILIER la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QUE « la Sarl JBV Immobilier qui agit en paiement de la clause pénale stipulée dans le mandat de vente, clause pénale qui s'applique lorsque le vendeur a traité directement ou indirectement avec un acquéreur qui lui a été présenté par l'agent immobilier, fait valoir qu'elle a fait visiter le 4 février 2009 à Mme Valérie Z..., puis le 6

février 2009 aux époux Z..., le bien à vendre, en présence de Mme Nathalie Y... qui pour convaincre les époux Z..., n'a pas hésité à les diriger vers l'agence Immogard dont les honoraires étaient moins élevés puisque fixés à 6500 € dans le mandat qui lui avait été confié le 4 juin 2008, que Mme Y... a également réduit le prix net vendeur, ce qui a faussé les règles de la concurrence entre les deux agences. Mme Nathalie Y... répond que l'agent immobilier qui a réalisé la transaction a droit à une rémunération sauf à démontrer qu'il a été victime d'un comportement fautif de la part des parties, qu' elle n'a été nullement informée des visites qu'avaient pu faire M. et Mme Z... avec la société JBV Immobilier, que les allégations de fraude et d'une rupture de la concurrence entre les deux agences, sont infondées, que la Sarl JBV Immobilier ne démontre pas avoir formulé une demande tendant à une baisse de prix, dans la cadre d'une procédure de négociation. Il ressort des deux mandats non exclusifs qui ont été confiés successivement par Mme Nathalie Y... à l'agence Immogard et à la société JBV Immobilier : - que le mandat du 4 juin 2008 de l'agence Immogard mentionne un prix net vendeur de 175.000 € auquel s'ajoute une rémunération de l'agence, fixée à 6.500 €, de telle sorte que le bien était présenté aux acquéreurs à 181.500€, - que le mandat du 9 janvier 2009 de la société JBV Immobilier mentionne un prix net vendeur de 160 000€ et une rémunération fixée à 11.000 € pour l'agence, de telle sorte que le bien a été présenté à M. et Mme Z... à 171.000 €. S'il ne peut pas être démontré par la société JBV Immobilier, que Mme Nathalie Y... ait effectivement assisté à la visite du 4 février 2009 faite par Mme Valérie Z..., il est en revanche, pour le moins surprenant, que le bien ait été présenté, par l'agence Immogard, dès le 13 février 2009 à M. et Mme Z..., au prix de 165.000 € commission incluse, ce qui signifie que Mme Y... a bien donné entre le 6 et le 13 février 2009, à l'agence Immogard, l'instruction de réduire à la somme de 159.000 €, le prix net vendeur de son bien, de telle sorte que ce bien a été proposé à M. et Mme Z..., à un prix inférieur de 1 000 € à celui qui s'imposait à la société JBV Immobilier. Cette instruction donnée postérieurement aux deux visites réalisées par M. et Mme Z..., par l'intermédiaire de la société JBV Immobilier, démontre que Mme Nathalie Y... n'a pas pu ignorer que M. et Mme Z... avaient visité deux fois le bien, et qu'elle les a effectivement orientés vers l'agence Immogard dont elle savait que les honoraires étaient inférieurs de 4 500 € à ceux de la société JBV Immobilier, l'agence Immogard ayant manifestement reçu de Mme Nathalie Y..., entre le 6 et le 13 février 2009, instruction de minorer de 1 000 €, le prix net vendeur par rapport au montant fixé avec la société JBV Immobilier, ce qui correspondait déjà, pour les acquéreurs, avant toute négociation, à une diminution de 5 500 € par rapport au prix qui leur avait été annoncé par la société JBV Immobilier. C'est donc à bon droit que la société JBV Immobilier peut se prévaloir de l'application de la clause pénale à l'encontre de Mme Nathalie Y... qui n'a pas respecté une obligation de loyauté et de bonne foi qui s'appliquait au contrat de mandat qui les liait. Mme Nathalie Y... est donc condamnée à payer à la société JBV Immobilier, la somme de 11.000€ laquelle ne sera assortie d'intérêts au taux légal, qu'à compter de la présente décision. La responsabilité délictuelle de l'acquéreur n'étant invoquée qu'à titre subsidiaire par la société JBV immobilier, n'a donc pas à être examinée. Mme Y... ne peut qu'être déboutée de sa demande tendant à la condamnation de la société JBV au paiement de la somme de 5000 € de dommages-intérêts pour procédure abusive. Sur les frais irrépétibles et les dépens : Les dispositions du jugement quant aux frais irrépétibles et aux dépens sont infirmées. Mme Nathalie Y... est condamnée à payer à la société JBV, la somme de 2000 € en remboursement des frais irrépétibles que la société JBV a supportés tant en première instance qu'en cause d'appel »;

1. ALORS QU' il ressort des propres constatations de l'arrêt attaqué que la clause pénale stipulée dans le mandat non exclusif de vente confié par Madame Y... à la société JBV

IMMOBILIER ne s'appliquait que lorsque le vendeur avait traité directement ou indirectement avec un acquéreur qui lui avait été présenté par l'agent immobilier ; que l'arrêt attaqué a retenu qu'il n'était pas établi que Madame Y... avait assisté à la visite du bien le 4 février 2009 que l'épouse du couple d'acquéreurs avait effectuée par l'intermédiaire de la société JBV IMMOBILIER ; qu'il n'était pas allégué que la venderesse aurait assisté à la deuxième visite de ce bien par ces acquéreur le 6 février 2009 ni que cette société aurait informé autrement celle-ci de ces visites ; qu'en condamnant néanmoins Madame Y... à payer à cette dernière société l'indemnité stipulée à titre de clause pénale, au motif inopérant que le bien avait été présenté le 13 février 2009 par l'agence IMMOGARD aux acquéreur au prix net vendeur de 159 000 euros, soit 1 000 euros de moins que le prix qui s'imposait à la société JBV IMMOBILIER, de sorte que Madame Y... aurait donné instruction de réduire ce prix après les visites effectuées par l'entremise de cette dernière société qu'elle ne pouvait pas avoir ignorées, sans constater que les acquéreur avaient effectivement été présentés à la venderesse par la société JBV IMMOBILIER, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil, ensemble les articles 77 et 78 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

2. ALORS QUE la mise en oeuvre d'une clause pénale suppose une inexécution imputable au débiteur ; que, partant, celle de la clause pénale insérée dans le mandat non exclusif de vente confié par Madame Y... à la société JBV IMMOBILIER, et qui interdisait au vendeur de traiter directement ou indirectement avec un acquéreur qui lui avait été présenté par l'agent immobilier, impliquait à tout le moins que la venderesse ait traité avec un acquéreur en sachant qu'il avait visité le bien avec cette agence ; que l'arrêt attaqué a retenu qu'il n'était pas établi que Madame Y... avait assisté à la visite du bien le 4 février 2009 que l'épouse du couple d'acquéreur avait effectuée par l'intermédiaire de la société JBV IMMOBILIER ; qu'il n'était pas allégué que la venderesse aurait assisté à la deuxième visite de ce bien par ces acquéreur le 6 février 2009 ni que cette société aurait informé autrement celle-ci de ces visites ; que, pour condamner néanmoins Madame Y... à payer à cette dernière société l'indemnité stipulée à titre de clause pénale, l'arrêt s'est fondé sur la seule circonstance que le bien avait été présenté le 13 février 2009 par l'agence IMMOGARD aux acquéreur au prix net vendeur de 159 000 euros, soit 1 000 euros de moins que le prix qui s'imposait à la société JBV IMMOBILIER, pour en déduire que Madame Y... aurait donné instruction de réduire ce prix après les visites effectuées par l'entremise de cette dernière société qu'elle ne pouvait pas avoir ignorées ; qu'en statuant par ces motifs, impropres à établir que la venderesse avait eu connaissance des visites des acquéreur effectuées par l'intermédiaire de la société JBV IMMOBILIER avant de conclure la vente par l'entremise de la société IMMOGARD, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, 1229 et 1230 du Code civil, ensemble l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

3. ALORS QUE lorsqu'il a donné à plusieurs mandataires le mandat non exclusif de vendre un même bien, le mandant n'est tenu de payer une rémunération ou commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue et cela, même si l'acquéreur lui avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier, sauf à ce dernier à prétendre à réparation en prouvant une faute du vendeur qui, compte tenu des diligences accomplies, l'aurait privé de la réalisation de la vente ; qu'il n'était pas allégué que les acquéreur auraient éconduit la société JBV IMMOBILIER en lui faisant croire que le bien objet du mandat ne les intéressait pas ; qu'en faisant droit à la demande en paiement de l'indemnité stipulée à titre de clause pénale, sans rechercher, comme elle y était invitée, si, après avoir fait visiter aux futurs acquéreur le bien objet du mandat, la

société JBV IMMOBILIER justifiait avoir accompli des diligences en vue de la réalisation de la vente, notamment en demandant à sa mandante de baisser le prix de vente, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1229 du Code civil, ensemble l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

Décision attaquée : Cour d'appel de Nîmes , du 11 juillet 2013