

**Cour de cassation**

**chambre civile 1**

**Audience publique du 27 novembre 2013**

**N° de pourvoi: 12-13897**

ECLI:FR:CCASS:2013:C101353

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Charruault (président), président**

Me Balat, SCP Odent et Poulet, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique, relevé d'office, après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du code de procédure civile :

Vu l'article 6-1, alinéa 3, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, modifiée ;

Attendu que selon ce texte, aucune somme d'argent n'est due, à quelque titre que ce soit, à l'agent immobilier avant que l'opération pour laquelle il a reçu un mandat écrit ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte contenant l'engagement des parties ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'agissant en vertu d'un mandat de recherche exclusif consenti par M. X... le 3 septembre 2008, en vue d'acquérir un bien déterminé, appartenant à Mme Y..., pour un coût maximum de 500 000 euros incluant une commission de négociation de 30 000 euros à la charge de l'acquéreur, et stipulant, en caractères gras, « si le bien à acquérir est parfaitement individualisé, le mandant s'oblige à ratifier l'acquisition présentée par le mandataire aux prix, charges et conditions du présent mandat à peine de devoir lui payer en cas de refus d'acquisition, une indemnité forfaitairement fixée au montant de la rémunération, TVA incluse, comme si la vente avait été conclue », la société Immobilière de gestion RD (l'agence) après avoir transmis à Mme Y... une offre d'achat de 470 000 euros que celle-ci a acceptée, a rédigé une promesse

synallagmatique de vente à ce prix, outre la commission convenue à la charge de l'acquéreur, sous la condition suspensive de l'obtention par ce dernier d'un prêt immobilier, promesse que les parties ont signée le 20 octobre 2008 ; que cette vente n'ayant pas abouti à défaut d'obtention du prêt, l'agence a assigné son mandant en paiement de la somme prévue par la clause précitée ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que la promesse synallagmatique de vente négociée et conclue par l'entremise de l'agence le 20 octobre 2008 concrétisait la réalisation par celle-ci de ses engagements, sans que le refus d'une unique demande de prêt, dont il n'a pas été démontré qu'elle répondait aux caractéristiques convenues dans cette promesse, n'autorise le mandant à se considérer comme délié de ses engagements, pour en déduire que la défaillance de la condition suspensive ainsi provoquée équivalait, de la part du mandant, à un refus d'acquiescer que la clause pénale avait pour objet de sanctionner ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses constatations que la vente n'avait pas été effectivement réalisée, de sorte que l'agent immobilier ne pouvait se prévaloir des dispositions de la clause précitée, laquelle emportait obligation de conclure la vente sauf à payer la somme contractuellement prévue même en l'absence de faute imputable au mandant, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 1er décembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ; 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 Lyon ;

Condamne la société Immobilière de gestion RD aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Immobilière de gestion RD et la condamne 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 vingt-sept novembre deux mille treize.  
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Odent et Poulet, avocat aux Conseils, pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR confirmé le jugement qui avait condamné M. X... à verser à la société Immobilière de gestion RD la somme de 30 000 €, avec intérêts au taux légal à compter du 15 mars 2009 ;

AUX MOTIFS QUE M X... fait valoir qu'il n'est pas redevable de la commission réclamée dès lors que le compromis de vente conclu le 20 octobre 2008 n'a pas été concrétisé par suite de la non-réalisation d'une condition suspensive prévoyant l'obtention par lui-même d'un prêt qui lui a été refusé en avril 2009 et qu'en tout état de cause aucun acte authentique n'est intervenu, ce qui prive l'agent immobilier de la possibilité de revendiquer le paiement d'une commission ; que les prétentions de la société Immobilière de gestion RD se fondent non pas sur les dispositions du compromis signé avec le vendeur mais sur le mandat de recherche donné le 3 septembre 2008 par M. X... et en vertu duquel ce dernier s'engageait à ratifier l'acquisition présentée par le mandataire d'un bien parfaitement individualisé à peine de devoir payer en cas de refus d'acquisition une indemnité forfaitairement fixée au montant de la rémunération comme si la vente avait été conclue ; qu'il s'agit donc uniquement d'apprécier si l'acquéreur potentiel était en droit de refuser de ratifier ; que l'exécution du mandat de recherche a abouti effectivement à la signature d'un compromis de vente le 20 octobre 2008 ; que ce compromis concrétise ainsi la réalisation de l'engagement souscrit dans le mandat de recherche ; qu'il peut être observé encore que, même si, en considérant que ce compromis était soumis à la réalisation de la condition suspensive d'obtention de prêts, il reste que l'acquéreur ne peut se considérer comme délié au seul vu de la production d'un document du 17 avril 2009 en forme de télécopie émanant de BNP Paribas attestant « ne pas avoir convenance à donner suite à la demande de prêt » ; que si cette attestation a pu satisfaire le vendeur, il apparaît toutefois que sa rédaction ne permet pas de s'assurer que la demande de prêt ait correspondu aux stipulations du compromis, étant encore observé que la demande n'a été formulée qu'auprès d'un seul organisme bancaire ; qu'il doit dès lors être retenu que la condition suspensive ne s'est pas réalisée du fait de l'acquéreur qui n'est pas fondé dans son refus de ratifier l'acquisition et doit donc le montant de l'indemnité contractuellement prévue dans cette hypothèse ;

1°/ ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que le mandat de recherche conclu entre M. X..., mandant et la société Immobilière de gestion RD, mandataire, prévoyait au chapitre « durée » le paiement d'une indemnité forfaitaire par l'acquéreur en cas de refus d'acquisition du bien proposé et au chapitre « rémunération » le versement d'une rémunération à la condition de la conclusion définitive de la vente ; qu'en affirmant tout à la fois qu'il convenait de rechercher si M. X... avait été en droit de refuser l'acquisition pour déterminer le droit de la société Immobilière de gestion RD à l'obtention de l'indemnité forfaitaire, d'une part, et qu'une promesse de vente avait été conclue matérialisant l'exécution par celle-ci de ses obligations nées du mandat, d'autre part, la cour d'appel a entaché son arrêt d'une contradiction de motifs, la signature de la promesse impliquant la ratification de l'acquisition et l'absence de tout refus de ratification, violant ainsi l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ ALORS QUE le mandat de recherche liant M. X... à l'agence immobilière, mandataire, subordonnait le droit pour celle-ci au versement d'une indemnité forfaitaire à un refus d'acquisition de l'acquéreur ; que tout en constatant que M. X... avait signé un compromis de vente, la cour d'appel, qui a cependant indiqué devoir rechercher s'il avait été en droit de refuser l'acquisition, ce qui était de nature à ouvrir droit au paiement de l'indemnité

forfaitaire prévue en cas de refus d'acquisition, n'a pas tiré les conséquences de ses propres observations tirées de la réalité de la signature de la promesse de vente au regard de l'article 1134 du code civil qu'elle a ainsi violé ;

3°/ ALORS QUE la condition liée à l'obtention d'un prêt, stipulée dans un compromis de vente, est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ; que pour déclarer que la condition tirée de l'obtention d'un prêt stipulée dans le compromis de vente signé en exécution du mandat de recherche ne s'était pas réalisée du fait de M. X..., la cour d'appel a énoncé que la lecture de l'attestation de la BNP, produite aux débats, ne permettait pas de s'assurer que la demande de prêt présentée par M. X... auprès de ce seul organisme bancaire ait correspondu aux stipulations du compromis ; qu'en se fondant sur cette seule éventualité que M. X... n'ait peut-être pas présenté une demande de prêt conforme aux stipulations du compromis, la cour d'appel, qui s'est ainsi prononcée par un motif dubitatif, n'a pas caractérisé avec certitude la faute qu'aurait commise M. X... par le fruit d'une absence volontaire des diligences requises ayant empêché l'accomplissement de la condition, privant ainsi son arrêt de base légale au regard des articles 1134 et 1178 du code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Riom , du 1 décembre 2011