

# Jurisprudence

Cour de cassation  
Chambre commerciale

3 juin 1997  
n° 95-12.402  
*Publication* : Bulletin 1997 IV N° 171 p. 152

Sommaire :

Se détermine par des motifs impropres à caractériser la renonciation du mandataire à son droit à indemnité en cas de résiliation de mandats d'intérêt commun, en cours d'exécution de ceux-ci, la cour d'appel qui, après avoir exactement énoncé que les dispositions de l'article 2004 du Code civil sont supplétives de volonté, retient que les contrats en cause ne prévoient pas d'indemnité de résiliation.

Texte intégral :

Cour de cassation Chambre commerciale Cassation partielle. 3 juin 1997 N° 95-12.402  
Bulletin 1997 IV N° 171 p. 152

## République française

### Au nom du peuple français

Attendu, selon l'arrêt déferé, que, par trois actes des 4 décembre 1986, 24 février 1987 et 21 février 1991, la Société immobilière du département de la Réunion (la SIDR) et la société Cabinet Mercure (société Mercure) ont conclu trois contrats de mandat, chacun pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction, par lesquels la seconde s'engageait à commercialiser les immeubles de la première, à savoir respectivement des logements neufs, des logements anciens et des villas ; que chacun de ces contrats stipulait qu'il était résiliable à tout moment à l'initiative de chacune des parties, moyennant un préavis d'un mois pour les premier et troisième contrats et de 3 mois pour le deuxième ; que la SIDR a résilié les premier et deuxième contrats par lettres du 17 décembre 1992 et le troisième par lettre du 5 mars 1992 ; que la société Mercure a assigné la SIDR en paiement d'indemnités de résiliation et de différentes commissions ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Mercure reproche à l'arrêt d'avoir rejeté ses demandes alors, selon le pourvoi, qu'en subordonnant le bénéfice du statut d'agent commercial résultant de l'article 2 du décret du 23 décembre 1958 à l'inscription du mandataire au registre spécial prévu à l'article 4 du même décret, la cour d'appel a violé par refus d'application l'article 2 précité et par fausse application l'article 4, alinéa 2, précité ;

Mais attendu qu'après avoir relevé que la société Mercure n'était pas inscrite au registre spécial des agents commerciaux, l'arrêt retient, à bon droit, que ce défaut d'immatriculation prive le mandataire de bénéficiaire des avantages particuliers prévus par le décret du 23 décembre 1958 ; que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, pris en sa troisième branche, en ce qu'il attaque l'arrêt pour avoir rejeté la demande de la société Mercure en paiement de commissions réclamées pour la

commercialisation des logements faisant l'objet du deuxième contrat :

Attendu que la société Mercure fait encore le même reproche à l'arrêt alors, selon le pourvoi, qu'en ne recherchant pas si la clause sur laquelle elle fonde sa décision et qui permet à la SIDR de refuser, à son gré, de verser les commissions dues au travail de sa mandataire, n'est pas purement potestative de la part de la SIDR, débitrice des commissions, la cour d'appel prive sa décision de base légale au regard de l'article 1174 du Code civil ;

Mais attendu que l'arrêt retient souverainement que la SIDR justifie avoir payé ces commissions et que la société Le Mercure &quot; n'établit pas qu'il lui reste dû des commissions à ce titre &quot; ; qu'ainsi la cour d'appel a légalement justifié sa décision ; que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le second moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article 2004 du Code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande de la société Mercure en paiement d'indemnité de résiliation des deuxième et troisième contrats, l'arrêt, après avoir exactement énoncé que les dispositions de l'article 2004 du Code civil sont supplétives de volonté, retient que ces deux contrats ne prévoient pas d'indemnité de résiliation ;

Attendu qu'en se déterminant par de tels motifs, impropres à caractériser la renonciation de la société Mercure à son droit à indemnité, en cas de résiliation de chacun des contrats en cours d'exécution de ceux-ci, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Sur le second moyen, pris en sa deuxième branche :

Vu les articles 1134 et 1184 du Code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande de la société Mercure en paiement d'indemnités de résiliation des 2e et 3e contrats, l'arrêt retient que &quot; le versement d'une somme d'argent au titre de la rupture ne peut être fondé que sur le caractère abusif de la résiliation, caractérisé par la démonstration d'une volonté de nuire &quot; et que la résiliation des contrats, &quot; même faite pour des motifs erronés ou fallacieux, n'établit pas la volonté de nuire &quot; de la SIDR ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que l'abus dans la résiliation d'une convention ne résulte pas exclusivement dans la volonté de nuire de celui qui résilie, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Sur le second moyen, pris en sa troisième branche, en ce qu'il attaque l'arrêt pour avoir rejeté la demande de la société Mercure en paiement de commissions au titre du programme Jean X... :

Vu l'article 1174 du Code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande de la société Mercure en paiement de commissions au titre du programme Jean X..., l'arrêt retient que les parties ont stipulé qu'il ne serait dû aucune commission au cas où, pour quelque raison que ce soit, la vente des logements compris dans ce programme ne serait pas menée à son terme ;

Attendu qu'en statuant ainsi, tout en relevant que le programme Jean X... avait été abandonné par la SIDR, sans rechercher si la clause qu'elle appliquait n'était pas purement potestative, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Et sur le second moyen, pris en sa troisième branche, en ce qu'il attaque l'arrêt pour avoir rejeté la demande en paiement de commissions au titre des programmes Le Moulin et Le Président :

Vu l'article 1174 du Code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande de la société Mercure en paiement de commissions sur les programmes Le Moulin et le Président, l'arrêt retient que le mandataire n'a pas "réalisé de ventes de villas " du programme Le Moulin et n'a pas "effectivement procédé à la commercialisation " des logements neufs du programme Le Président ;

Attendu qu'en statuant ainsi, sans préciser la cause de ce défaut de réalisation, la cour d'appel n'a pas mis la Cour de Cassation en mesure d'exercer son contrôle ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté les demandes de la société Mercure en paiement d'indemnités de résiliation et en paiement de commissions sur les programmes Jean X..., Le Président et Le Moulin, l'arrêt rendu le 7 février 1995, entre les parties, par la cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion ; remet, en conséquence, quant à ce, 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 Saint-Denis de la Réunion, autrement composée.

**Composition de la juridiction** : Président : M. Bézard ., Rapporteur : M. Grimaldi., Avocat général : M. Lafortune., Avocats : la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, la SCP Guiguet, Bachellier et Potier de la Varde.

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion 1995-02-07 (Cassation partielle.)

Copyright 2013 - Dalloz - Tous droits réservés.