

Cass. 1re civ.(Cour de Cassation, Première chambre civile)/ 11/01/2017
15-25.493
74 F D
société demefolie/société septime

EL(Civil,Agent immobilier,mandat non exclusif, bail commercial, indemnité
compensatrice forfaitaire)

COUR DE CASSATION

Audience publique du **11 janvier 2017**

Cassation sans renvoi

Mme BATUT, président

Arrêt n° 74 F-D

Pourvoi n° V 15-25.493

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société Demefolie, société civile immobilière, dont le siège est 4 rue Saint-Sauveur, 14000 Caen,

contre l'arrêt rendu le 4 juin 2015 par la cour d'appel de Caen (2e chambre civile et commerciale), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Septime, société anonyme, dont le siège est 101 boulevard Jean Jaurès, 92100 Boulogne-Billancourt,

2°/ à la société Demeter investissements, société à responsabilité limitée, dont le siège est 1 rue Pierre et Marie Curie CS 40231, 22192 Plerin cedex,

3°/ à la société Billet-Giraud pères et fils, société anonyme, dont le siège est 2-4 rue Saint-Sauveur, 14053 Caen cedex 04,

défenderesses à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 29 novembre 2016, où étaient présentes : Mme Batut, président, Mme Verdun, conseiller rapporteur, Mme Kamara, conseiller doyen, Mme Randouin, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Verdun, conseiller, les observations de la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat de la société Demefolie, de la SCP Foussard et Froger, avocat de la société Septime, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Donne acte à la société Demefolie du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre les sociétés Demeter investissements et Billet-Giraud pères et fils ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, le 7 mars 2008, la société Demefolie (le mandant) a confié à la société Septime (l'agent immobilier) un mandat non exclusif, d'une durée de trois mois, renouvelable par tacite reconduction pour une durée de douze mois, afin de donner à bail commercial, pour une durée de neuf années, des locaux à usage de bureaux ; que les projets de bail commercial proposés par l'agent immobilier à l'association Immeubles des professions libérales (l'association) n'ont pas été conclus ; qu'ayant découvert que le mandant avait ultérieurement conclu avec cette dernière, par l'entremise d'un autre intermédiaire, un bail professionnel d'une durée de six années, et invoquant une violation de l'engagement de ne pas louer directement à tout candidat présenté par lui, l'agent immobilier a assigné le mandant en paiement de l'indemnité compensatrice forfaitaire, stipulée au mandat ;

Sur le moyen unique, pris en sa troisième branche, ci-après annexé :

Attendu que ce grief n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur la première branche du moyen :

Vu l'article 6, I, alinéa 3, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 ;

Attendu que, selon ce texte, aucune commission ni somme d'argent quelconque ne peut être exigée ou même acceptée par l'agent immobilier ayant concouru à une opération qui n'a pas été effectivement conclue ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient qu'en contractant, pendant la durée du mandat, avec un candidat locataire que l'agent immobilier lui avait présenté, le mandant a commis une faute qui le rend redevable de l'indemnité forfaitaire prévue à titre de clause pénale ; qu'il ajoute que la mise en oeuvre de cette clause ne pouvant être subordonnée à d'autres conditions que celles qu'elle pose, il importe peu que les parties aient conclu un bail professionnel plutôt qu'un bail commercial dès lors qu'il s'agit des mêmes locaux ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il ressortait de ses constatations que l'opération pour laquelle le mandat avait été consenti n'avait pas été effectivement conclue, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Vu les articles L. 411-3 du code de l'organisation judiciaire et 1015 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la deuxième branche du moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 juin 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Rejette les demandes de la société Septime ;

La condamne aux dépens incluant ceux exposés devant les juges du fond ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à société Demefolie 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze janvier deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat aux Conseils, pour la société Demefolie

La société Demefolie fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée à payer à la société Septime la somme de 31.800 euros au titre de la clause pénale ;

AUX MOTIFS QU'il suffit de rappeler que le mandat de location du 7 mars 2008 prévoit au titre V intitulé Clause Pénale que le mandant "s'interdit pendant la durée du mandat et pendant la période suivant son expiration indiquée au recto (6 mois) de louer directement à tout candidat locataire ayant été présenté par le mandataire ou ayant visité les locaux avec lui" ; que, "en cas de manquement à ses obligations, le mandant s'engage de façon expresse à verser au mandataire, à titre de clause pénale, une indemnité compensatrice forfaitaire égale au montant de la rémunération prévue au recto" ; que la durée du mandat était de trois mois et l'acte précisait que, sauf dénonciation à l'expiration de la période initiale, il serait prorogé pour une période de douze mois supplémentaires, chacune des parties pouvant y mettre fin pendant sa prorogation, moyennant un préavis de quinze jours par lettre recommandée avec accusé de réception ; que le bail conclu par la SCI Demefolie avec l'association Immeuble des Professions Libérales est donc intervenu au cours du mandat confié à la SA Septime ; que par ailleurs, il résulte des pièces produites par la SA Septime et notamment d'un courrier du 11 avril 2008 que les candidats locataires présentés par la SA Septime à la SCI Demefolie était l'ORIFF-PL, l'association régionale agréée des Professions Libérales et la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes au nom desquelles a été rédigé le premier projet de bail commercial en juin 2008 ; qu'il est constant que, par la suite, les trois entités se sont associées pour constituer l'association Immeuble des Professions Libérales, laquelle figure en qualité de preneur dans le second projet de bail commercial rédigé par la SA Septime en juillet 2008 ; qu'il est donc établi que la SCI Demefolie a manqué aux obligations contractuelles définies au mandat en contractant, pendant le cours de celui-ci, avec un candidat qui lui avait été présenté par la SA Septime ; que c'est à tort que les premiers juges ont retenu que le fait que le bail signé par l'entremise du Cabinet Billet & Giraud Pères & Fils SA présente certaines caractéristiques différentes du bail préparé par la SA Septime fait obstacle à l'application de la clause pénale ; qu'en effet, la mise en oeuvre de cette clause pénale ne peut être subordonnée à d'autres conditions que celles qu'elle pose et la circonstance que la SCI Demefolie ait décidé de conclure un bail professionnel et non commercial est indifférent s'agissant des mêmes locaux ; que dès lors que la SA Septime ne réclame pas le paiement de la commission prévue au mandat mais celui de la clause sanctionnant la violation des obligations contractuelles, les moyens des intimés relatifs au fait que les conditions du droit à commission ne sont pas remplies et aux circonstances ayant amené la non conclusion du bail par l'entremise de la

SA Septime sont indifférents ; que la SCI Demefolie est donc redevable de la clause pénale ;

1°) ALORS QU'aucune commission ni somme d'argent quelconque ne peut être exigée ou même acceptée par l'agent immobilier ayant concouru à une opération qui n'a pas été effectivement conclue ; que la cour d'appel qui, pour dire que la société Septime pouvait prétendre au paiement de la clause pénale, a jugé que, dès lors que les locaux étaient les mêmes, il était indifférent, pour la mise en oeuvre de la clause pénale, qu'ait été conclu un bail professionnel en lieu et place du bail commercial proposé par la société Septime, a violé l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 ;

2°) ALORS QUE l'agent immobilier ayant concouru à une opération qui n'a pas été effectivement conclue ne peut prétendre, sous couvert de l'application d'une clause pénale, au paiement d'une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération ; que la cour d'appel qui, bien qu'elle ait constaté que le bail conclu entre la société Demefolie et l'association Immeuble des professions libérales était de nature différente de celui qui avait été proposé par la société Septime, ce dont il résultait que, l'opération n'ayant pas été conclue, celle-ci ne pouvait prétendre à aucune rémunération, s'est néanmoins fondée, pour lui accorder une certaine somme, sur la circonstance inopérante que la société Septime ne réclamait pas le paiement de la commission prévue au mandat, mais celui de la clause pénale, a violé l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 ;

3°) ALORS QUE, en tout état de cause, la clause pénale prévue au mandat donné à un agent immobilier doit être mentionnée en caractères très apparents ; qu'en condamnant le mandant à payer à l'agent immobilier une certaine somme au titre de la clause pénale figurant au mandat, sans constater que celle-ci avait été mentionnée en caractère très apparent, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 78 du décret du 20 juillet 1972.