

II/ DROIT DE LA VENTE – AGENT IMMOBILIER

Cour de cassation - Chambre civile 1

2 Octobre 2013

« Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu les articles 1134, 1147 et 1226 du Code civil

Attendu, selon l'arrêt confirmatif attaqué, qu'ayant reçu de M. X... un mandat exclusif de vendre son appartement le 23 mai 2009, pour une durée de trois mois, la société Lieutaud, exerçant l'activité d'agent immobilier sous l'enseigne Connexion immobilier (l'agence), a assigné son mandant, auquel elle reprochait d'avoir consenti un mandat de vente sur le même bien à un autre intermédiaire dès le 29 mai suivant, en paiement de l'indemnité stipulée à titre de clause pénale, en se prévalant du non-respect de l'engagement pris par ce dernier de s'interdire de négocier directement ou indirectement la vente ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient, par motifs propres, exclusifs de la présomption édictée par l'article 955 du Code de procédure civile que la clause pénale ne peut trouver à s'appliquer dès lors que l'agence ne démontrant pas que son mandant ait manqué à ses obligations contractuelles, ne justifie pas avoir perdu son droit à rémunération en raison du comportement de ce dernier ;

Qu'en statuant ainsi, quand elle constatait que M. X... avait, pendant la période d'exclusivité consentie à la société Lieutaud, confié la vente de l'appartement objet du mandat à une autre agence, ce dont il résultait qu'il avait contrevenu à l'interdiction qui lui était faite de négocier indirectement la vente de son bien, partant, encouru la peine contractuellement prévue dont le prononcé n'était pas subordonnée à la perte du droit à rémunération de l'intermédiaire, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

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

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 20 mars 2012, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 Montpellier ; »

COMMENTAIRE :

Un vendeur confie un mandat exclusif à une agence immobilière en date du 23 mai 2009 pour une durée de 3 mois.

Quelques jours plus tard, alors même que l'exclusivité donnée à l'agence l'empêchait contractuellement de confier la vente de ce bien à un autre professionnel, le vendeur conclut un mandat de vente avec une autre agence.

L'agence s'étant vue confiée l'exclusivité a donc assigné afin de faire jouer la clause pénale insérée au contrat.

L'arrêt d'appel avait débouté la demanderesse au motif qu'elle ne démontrait pas l'existence d'un préjudice puisque elle n'avait pas perdu son droit à commission.

La Cour de cassation vient rappeler la nature juridique de la clause pénale dont l'application n'est pas subordonnée à la constatation d'un préjudice.

Selon l'article 1226 du Code civil « *La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution* ».

Elle est donc la sanction d'un manquement à une obligation contractuelle quand bien même aucun préjudice n'a été constaté.

Dès que l'évènement prévu survient, elle est amenée à s'appliquer.

Néanmoins, si le juge estime que la clause pénale est excessive ou dérisoire, il lui est possible de la diminuer ou de l'augmenter.

Cour de cassation - Chambre civile 1 29 Mai 2013

« Sur le moyen unique, pris en sa quatrième branche :

Vu l'article 1147 du Code civil ;

Attendu que, pour condamner les époux X..., qui avaient révoqué, avant son terme, le mandat non exclusif de vente confié à la société Archipode, à verser à celle-ci, à titre de dommages-intérêts, le montant de la commission prévue au contrat, le jugement attaqué retient que le non-respect des termes de ce dernier constitue une faute contractuelle qui a causé un dommage à l'agent immobilier en ne lui permettant pas de trouver un nouvel acquéreur pour percevoir sa commission ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le dommage résultant de la perte de chance doit être mesuré à la chance perdue et ne peut être égal à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée, la juridiction de proximité a violé le texte susvisé ;

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

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 8 décembre 2011, entre les parties, par la juridiction de proximité de Paris 19e ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant la juridiction de proximité de Paris 18e ; »

COMMENTAIRE

Dans cet arrêt, un mandat non exclusif de vente est conclu pour une durée déterminée et résilié unilatéralement par le mandat avant l'échéance du terme.

L'agence immobilière considère que la résiliation anticipée lui a causé un préjudice dans la mesure où elle ne lui a pas permis de trouver un nouvel acquéreur lui permettant ainsi d'être à l'origine de la vente et de percevoir son droit à commission.

Il est rappelé que lorsqu'un agent immobilier est privé de son droit à commission à tort, il lui est possible de saisir la justice afin de se faire indemniser à hauteur du montant de la commission perdue.

En l'espèce, la Cour de cassation, rappelle que « *le dommage résultant de la perte de chance doit être mesuré à la chance perdue et ne peut être égal à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée* ».

En résumé, plus les chances de vendre le bien étaient élevées, plus les dommages et intérêts le seront.

Cour de cassation - Chambre civile 1

24 avril 2013

« *Sur le moyen unique :*

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société civile immobilière OMCL, propriétaire du château de Thil-sur-Aroux, ayant refusé une offre d'achat conforme aux prix, charges et conditions stipulées dans un mandat de vente non-exclusif qu'elle avait consenti deux ans plus tôt à la société Terres et Demeures de France, agent immobilier, a vu sa responsabilité recherchée par son mandataire, qui, en réparation de ce refus de contracter, a demandé l'indemnisation de la perte de ses honoraires de négociation et de l'atteinte à son image.

Sur la recevabilité contestée par la défense du moyen en ce qu'il est présenté pour M. X... :

Attendu que M. X... n'a aucun intérêt actuel à critiquer les condamnations prononcées contre la société civile immobilière dont il est le gérant ; que le moyen, en ce qu'il est présenté pour cette partie, n'est donc pas recevable ;

Mais sur le moyen en ce qu'il est présenté pour la société OMCL :
Vu l'article 16 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour réduire la perte de gain subie par l'agent immobilier à la somme de 84 375 euros, l'arrêt retient qu'en raison de l'aléa pouvant encore exister, au moment de l'offre d'achat, sur la capacité des acquéreurs à financer leur projet, la perte de gain subie par l'agent immobilier doit être évaluée, à la mesure de la chance perdue de voir la vente se réaliser, à 75% des honoraires de négociation convenus ;

Qu'en statuant ainsi alors qu'il n'était pas soutenu que le préjudice subi par la société Terres et Demeures de France consistait en la perte d'une chance, la cour d'appel, qui a relevé d'office le moyen pris de l'existence d'un tel préjudice sans inviter les parties à s'expliquer sur ce point, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

Déclare le pourvoi irrecevable en ce qu'il est présenté pour M. X... ;

CASSE ET ANNULE »,

COMMENTAIRE

Bien que cet arrêt porte sur une question de procédure, il permet de rappeler que le vendeur qui confie un mandat de vente à un professionnel doit en cas d'offre d'achat conforme aux prix, aux charges et aux conditions stipulées à l'acte faire suite à cette offre sous peine de payer une partie de la commission.

Encore une fois, le montant des dommages et intérêts sera apprécié en fonction de la perte de chance.

En l'espèce, la perte de chance avait été retenue à 75% des honoraires de l'agent immobilier par la Cour d'appel, les 25% refusés correspondant à l'aléa relatif à la capacité des acquéreurs à financer leur projet.