

Références

**Cour de cassation
chambre civile 1
Audience publique du mercredi 2 octobre 2013
N° de pourvoi: 12-22343**
Non publié au bulletin

Cassation

M. Charruault (président), président
SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

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 ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer à la société Lieutaud la somme de 2 500 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 deux octobre deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux Conseils, pour la société Lieutaud

IL EST REPROCHE à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté l'agence LIEUTAUD CONNEXION IMMOBILIER de ses demandes, fins et prétentions ;

AUX MOTIFS QU « il résulte des pièces versées aux débats :- que le 23 mai 2009, Monsieur X... a régularisé avec la SARL LIEUTAUD CONNEXION IMMOBILIER un mandat de vente exclusif pour une période irrévocable de trois mois, portant sur un bien immobilier situé ... ; que cet acte stipule que ce bien doit être proposé, hors rémunération du mandataire, au prix de 230. 000 euros, et que cette rémunération sera de 9 % maximum, soit 20. 700 euros ; - que Monsieur X... a conclu le 29 mai 2009 un mandat sans exclusivité portant sur le même bien avec une autre agence ; - que le 5 juin 2009, il a écrit à la SARL CONNEXION IMMOBILIER qu'il n'avait jamais voulu conclure avec elle un mandat exclusif et qu'il considérait qu'il était nul ; Que la SARL LIEUTAUD CONNEXION IMMOBILIER, qui reproche à Monsieur X... de ne pas avoir respecté le caractère exclusif du mandat qu'il lui avait confié sollicite la condamnation à lui payer la somme de 20. 700 euros à titre de dommages-intérêts, invoquant la clause pénale insérée dans le contrat qui stipule : « Que de convention expresse et à titre de condition essentielle sans laquelle le mandataire n'aurait pas accepté la présente mission, le mandant :- a/ S'engage à signer au prix, charges et conditions convenues toute promesse de vente ou tout compromis de vente, éventuellement assorti d'une demande de prêt immobilier (loi n° 79-596 du 13 juillet 1979), avec tout acquéreur présenté par le mandataire.- b/ S'interdit, pendant la durée du mandat et dans les douze mois suivant son expiration, de traiter directement avec un acquéreur ayant été présenté par le mandataire ou ayant visité les locaux avec lui.- c/ Autorise le mandataire, pendant la durée du mandat, à poser en exclusivité un panneau sur les biens à vendre et s'interdit de négocier directement ou indirectement, s'engageant à diriger sur le mandataire toutes les demandes qui lui seront adressées personnellement. En cas de non-respect des obligations énoncées ci-avant aux paragraphes a, b ou c, il s'engage expressément à verser au mandataire, en vertu des articles 1142 et 1152 du Code civil, une indemnité compensatrice forfaitaire égale au montant de la rémunération prévue au recto » ; qu'en l'espèce l'appelante ne démontre pas que l'intimé n'ait pas respecté les obligations énoncées aux paragraphes a, b ou c précitées et que cette clause ne peut en conséquence trouver à s'appliquer, dès lors notamment que les acquéreurs potentiels à qui elle a présenté le bien n'ont fait, selon les pièces produites, qu'une proposition d'achat à 246. 000 euros qui a d'ailleurs été retirée, et une autre à 250. 000 euros, ce qui est très légèrement inférieur aux prix, charges et conditions convenus et qu'elle n'établit pas non plus avoir communiqué ces offres à Monsieur X... et qu'il les ait refusées ; qu'elle ne justifie pas dans ces conditions avoir perdu en raison du comportement du mandant son droit à rémunération, et qu'elle ne peut dès lors qu'être déboutée de sa demande » ;

1) ALORS QUE la clause du mandat conclu avec exclusivité pour trois mois le 23 mai 2009 au profit de la SARL LIEUTAUD CONNEXION IMMOBILIER stipulait, ainsi que le relève l'arrêt, que le mandant s'interdisait, pendant la durée du mandat « de négocier directement ou indirectement », « s'engageant à diriger sur le mandataire toutes les demandes qui lui seront adressées personnellement » ; que constituait une violation directe de cette clause, la conclusion par M. X..., quelques jours après la conclusion du mandat exclusif, d'un autre mandat de recherche sans exclusivité au profit d'une autre agence dès lors que M. X..., en confiant la négociation du bien à une autre agence, s'estimant par là-même libéré de l'exclusivité qu'il avait consentie à l'exposante, méconnaissait ouvertement les obligations qu'il avait souscrites aux termes du point c/ de la clause précitée ; que la Cour d'appel qui reconnaît expressément que M. X... avait conclu dès le 29 mai 2009 avec une agence concurrente un mandat portant sur le même bien et qui estime dans le même temps que la SARL LIEUTAUD CONNEXION IMMOBILIER ne démontre pas que M. X... n'aurait pas respecté les obligations énoncées aux paragraphes a, b ou c de la clause pénale, n'a pas tiré de ses propres énonciations les conséquences légales qui en découlaient en violation des articles 1134, 1147 et 1226 du Code civil ;

ET AUX MOTIFS A LES SUPPOSER ADOPTES DES PREMIERS JUGES QUE « le mandat, signé le 23 mai 2009 sur un formulaire, dispose qu'il est donné pour une durée de trois mois avec exclusivité à l'agence. Celle-ci a appris que le 29 mai, M. X... avait donné mandat à une autre agence immobilière, et a adressé un télégramme le 5 juin 2009 pour rappeler M. X... à ses obligations d'exclusivité. Le même jour, M. X... répond à l'agence par courrier qu'il ne souhaite plus être importuné, ayant reçu une visite à son domicile à six heures du matin, et des menaces, que le mandat qu'il a délivré à l'agence LIEUTAUD CONNEXION n'est pas exclusif et qu'en tout état de cause il veut exercer son droit à rétractation puisqu'il a été signé à son domicile, devant témoins. L'agence LIEUTAUD ne conteste pas la signature au domicile de M. X... mais argue qu'en fait elle ne l'a pas démarché, celui-ci étant venu en ses locaux et le mandat signé ensuite, ce qui fait échec à l'application de l'article L 121-26 du code de la consommation. Il ressort des éléments versés au soutien de sa demande par l'agence immobilière LIEUTAUD CONNEXION IMMOBILIER que le mandat délivré par M. X... comporte un volet par lequel le mandant est informé des dispositions du code de la consommation qui lui ouvrent la faculté de renonciation en cas de démarchage à domicile. Or ce volet a été paraphé par M. X... et le courtier ; c'est donc, à l'évidence, que la faculté de renonciation était ouverte à M. X... et que l'agence prenait le soin de lui en faire ratifier les mentions pour les lui rendre opposables. Par ailleurs, il serait bien incompréhensible, si M. X... était effectivement venu de lui-même à l'agence pour la mandater, que le professionnel qu'est l'agence LIEUTAUD CONNEXION IMMOBILIER n'en ait pas saisi l'opportunité pour lui faire signer le formulaire en ses locaux, pour éviter la faculté de renonciation, d'autant que le bien de M. X... présentait des attraits commerciaux indéniables. C'est donc à tort que l'agence LIEUTAUD CONNEXION IMMOBILIER conteste à M. X... le droit qui lui est ouvert par le code de la consommation de se rétracter. M. X..., qui a écrit en termes non équivoques à l'agence qu'il souhaitait se rétracter, et celle-ci ne contestant pas qu'il ait été dans le délai pour le faire, a valablement exercé son droit » ;

2) ALORS QUE la Cour d'appel qui a confirmé le jugement qui avait dit que M. X... avait valablement exercé son droit de rétractation du mandat consenti à l'Agence immobilière LIEUTAUD CONNEXION IMMOBILIER en retenant que celle-ci ne contestait pas qu'il ait été dans le délai pour le faire lorsque, appelante du jugement,

la société LIEUTAUD CONNEXION IMMOBILIER soutenait que M. X... qui avait signé le contrat de mandat le 23 mai 2009, avait revendiqué son droit de rétractation le 5 juin 2009, plus de treize jours après la conclusion du contrat lorsqu'il aurait dû le faire dans le délai de sept jours (conclusions déposées le 10 juin 2011, p. 3), a dénaturé les conclusions dont elle était saisie, violant ainsi l'article 4 du Code de procédure civile ;

3) ALORS QUE subsidiairement la faculté de rétractation prévue à l'article L. 121-25 du Code de la consommation en faveur de celui qui a souscrit à domicile un contrat de fourniture de service ne peut être exercée que dans les sept jours de l'engagement ; que la Cour d'appel qui n'a pas recherché malgré les conclusions qui l'y invitaient si M. X... n'avait pas prétendu exercer son droit de rétractation plus de treize jours après la conclusion du contrat de mandat, et donc à une date où il était forclos pour le faire, a privé de base légale sa décision au regard des articles L. 121-21 et L. 121-25 du Code de la consommation.

ECLI:FR:CCASS:2013:C101073

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 20 mars 2012