

**Cour de cassation  
1re chambre civile**

**13 décembre 2005**  
n° 03-17.695

**Sommaire :**

**Texte intégral :**

Cour de cassation 1re chambre civile 13 décembre 2005 N° 03-17.695

Rejet

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique pris en ses trois branches :

Attendu que le 1er avril 2000 les époux X... ont donné à l'agence Parage Immobilier devenue Immo France 60 un mandat non exclusif de vendre leur maison d'habitation ; que ce mandat stipule : "le mandant s'interdit de traiter sans le concours du mandataire pendant le cours du mandat et dans les 18 mois suivant l'expiration ou la réalisation de celui-ci avec un acheteur à qui le bien aurait été présenté par le mandataire ou un mandataire substitué. A défaut de respecter cette clause, le mandataire aurait droit à une indemnité forfaitaire, à la charge du mandant dont le montant serait égal à celui de la rémunération, toutes taxes comprises, du mandataire prévue au verso" ; qu'un compromis de vente a été signé le 20 mai 2000 par l'intermédiaire de l'agence Axe immobilier avec les consorts Y... auxquels la maison a été vendue et qui l'avaient visitée le 6 mai 2000 avec l'agence Immo France 60 ;

Attendu que M et Mme X... font grief à l'arrêt attaqué, (Amiens, 28 janvier 2003) de les avoir condamnés à payer une indemnité à l'agence Immo France 60 alors, selon le moyen, que :

1 / en retenant une faute à l'encontre de M et Mme X... alors qu'en cas de mandat non-exclusif, le mandataire ne peut légalement prétendre à une commission que si l'opération se conclut effectivement par son entremise, peu important que l'acquéreur ait été présenté au vendeur par une autre agence immobilière également bénéficiaire d'un mandat non exclusif et qui a finalement conclu l'opération, la cour d'appel a violé les articles 1137, 1147 et 1984 du Code civil, ensemble les articles 1 et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 72 à 79 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

2 / en ne recherchant pas si une première négociation avait été engagée avec les clients sous l'égide de la société Immo 60 et avait échoué et si à la suite de cet échec, la négociation avait été reprise sur d'autres bases sous l'égide de l'agence Axe immobilier pour aboutir à un accord différent de celui envisagé par l'intermédiaire de la première agence, alors que même si un agent immobilier fait visiter les lieux et présente les parties, le vendeur peut, dans le cadre d'un mandat non-exclusif, recourir à un autre agent immobilier pour mener à bien la négociation, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles sus-visés ;

3 / en se fondant sur la clause illicite ou réputée non-écrite du mandat non-exclusif qui interdit au mandant de traiter sans le concours du mandataire, pendant le cours du mandat, avec les personnes que le mandataire aurait présentées au mandant, par l'intermédiaire d'une autre agence, les juges du fond ont violé les articles 1134 et 1984 du Code civil, ensemble les articles 1 et 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 72 à 79 du décret du 20 juillet 1972 ;

Mais attendu que lorsque le mandant a donné à plusieurs agents immobiliers un mandat non-exclusif de vendre le même bien, il n'est tenu de payer une rémunération ou une commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue au sens de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, et cela même si l'acquéreur lui avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier, sauf à ce dernier à prétendre à l'attribution de dommages-intérêts en prouvant une faute du vendeur qui l'aurait privé de la réalisation de la vente ; que la cour d'appel qui relève par motifs propres que les époux X... avaient traité pendant le cours du mandat sans le concours de la société Parage Immobilier avec des acquéreurs qui leur avaient été présentés par cette société et avaient ainsi commis une faute en violant les engagements qu'ils avaient contractés envers leur mandataire et par motifs adoptés que les stipulations du mandat ne portaient pas atteinte au caractère non exclusif de celui-ci dès lors qu'elles n'empêchaient pas le vendeur de donner mandat à plusieurs agences en même temps, n'encourt pas les griefs du moyen ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize décembre deux mille cinq.

**Composition de la juridiction :** Président : M. ANCEL  
**Décision attaquée :** cour d'appel d'Amiens (1e chambre) 2003-01-28 (Rejet)

Copyright 2016 - Dalloz – Tous droits réservés