

COUR DE CASSATION, 3ÈME CHAMBRE CIVILE.

9 juillet 2014.

Pourvoi n° 13-19.061. Arrêt n° 958.

REJET

Publié au bulletin.

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

Donne acte à la société ImmoPlus du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. X... ;

Sur le moyen unique, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 15 janvier 2013), que par acte sous seing privé du 2 janvier 2009, M. et Mme X... ont vendu à M. et Mme Y..., par l'intermédiaire de l'agence ImmoPlus, une maison à usage d'habitation sous condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts ; que les époux Y... n'ayant pas obtenu leurs prêts ont assigné les époux X... et l'agence ImmoPlus en caducité du contrat et restitution du montant du dépôt de garantie ;

Attendu que la société ImmoPlus fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de condamnation de M. et Mme Y... à lui payer la somme de 18 000 euros à titre de clause pénale, alors, selon le moyen :

1°/ qu'après avoir constaté que la promesse de vente conclue au bénéfice des époux Y..., acquéreurs, comportait une clause pénale prévoyant, à la charge de ces derniers, le paiement à la société ImmoPlus d'une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération en l'absence de régularisation par acte authentique de la vente, par suite d'une faute de leur part, la cour d'appel a caractérisé une faute desdits acquéreurs, pour avoir empêché l'accomplissement d'une condition affectant cette promesse, puis a relevé l'absence de régularisation de la vente ; qu'il en résultait que la société ImmoPlus était en droit d'obtenir paiement par les acquéreurs de l'indemnité compensatrice prévue par cette clause pénale, en présence d'une faute de ces acquéreurs ayant empêché la régularisation de la vente ; qu'en écartant néanmoins la demande formée par la société ImmoPlus en paiement par lesdits acquéreurs de cette indemnité, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1134 du code civil ;

2°/ que la promesse de vente conclue au bénéfice des époux Y... comportait une clause pénale stipulant d'une manière claire et précise que ces derniers étaient tenus au paiement à la société ImmoPlus d'une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération en l'absence de régularisation de la vente par suite d'une faute de leur part, et non pas seulement dans le cas de leur mauvaise foi ; qu'il en résultait que la société ImmoPlus était en droit d'obtenir paiement de l'indemnité compensatrice prévue par cette clause pénale, peu important la mauvaise foi des époux Y... ; qu'en exigeant néanmoins que la société ImmoPlus, pour obtenir paiement de cette indemnité, rapporte la preuve de la mauvaise foi des époux Y..., la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'il résulte des dispositions d'ordre public de l'article 6-1 de la loi du 2 janvier 1970 qu'aucune commission ni somme d'argent quelconque ne peut être exigée par l'agent immobilier ayant concouru à une opération qui n'a pas été effectivement conclue ; que la société ImmoPlus ne peut, dès lors, prétendre, sous couvert de l'application d'une clause pénale, au paiement d'une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération ; que par ce motif de pur droit substitué à ceux critiqués, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société ImmoPlus aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société ImmoPlus ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf juillet deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Barthélemy, Matuchansky, Vexliard et Poupot, avocat aux Conseils, pour la société ImmoPlus

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, D'AVOIR débouté la société ImmoPlus de sa demande tendant à voir condamner solidairement les époux Y... à lui verser la somme de 18.000 € à titre de clause pénale, conformément à l'article IX du compromis du 2 janvier 2009 ;

AUX MOTIFS QUE sur la demande présentée par la SARL ImmoPlus, elle avait sollicité des époux Y... le paiement d'une somme de 18 000 € correspondant au montant de la clause pénale prévue à l'article 9 du compromis de vente, sur le fondement de l'article 1134 du code civil ; que l'article 9 du compromis de vente prévoyait bien le paiement d'une clause pénale, égale à 10 % du prix de vente, mais elle ne s'appliquait qu'aux parties à la convention, c'est-à-dire le vendeur et l'acquéreur ; que l'agent immobilier, étant un tiers par rapport à cette convention, ne pouvait donc solliciter le paiement de sa commission qui n'était due que lorsque l'opération avait été définitivement conclue, en application des dispositions de l'article 74 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 relatif aux conditions d'application de la loi du 2 janvier 1970 réglementant l'exercice de la profession d'agent immobilier ; que l'article 9 dernier alinéa de cette convention stipulait cependant que dans le cas où la régularisation par acte authentique ne pourrait intervenir par suite de la faute de l'une ou l'autre des parties, « une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération restera due au mandataire dans les conditions de forme prévues ci-après à la rubrique négociation, l'opération étant définitivement conclue » ; que l'article 10 relatif à la négociation prévoyait le paiement d'une commission au mandataire à la charge du vendeur d'un montant de 18 000 € « qu'il s'engage à lui régler dès que l'opération aura été conclue par son intermédiaire » ; qu'or, la SARL ImmoPlus ne rapportait pas la preuve de la mauvaise foi des époux Y..., laquelle était présumée ; qu'il convenait dès lors de réformer le jugement de ce chef, et de débouter la SARL ImmoPlus de cette demande, ainsi que de celle en indemnité fondée sur l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile (arrêt, p. 5) ;

ALORS, D'UNE PART, QU'après avoir constaté que la promesse de vente conclue au bénéfice des époux Y..., acquéreurs, comportait une clause pénale prévoyant, à la charge de ces derniers, le paiement à la société ImmoPlus d'une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération en l'absence de régularisation par acte authentique de la vente, par suite d'une faute de leur part, la cour d'appel a caractérisé une faute desdits acquéreurs, pour avoir empêché l'accomplissement d'une condition affectant cette promesse, puis a relevé l'absence de régularisation de la vente ; qu'il en résultait que la société ImmoPlus était en droit d'obtenir paiement par les acquéreurs de l'indemnité compensatrice prévue par cette clause pénale, en présence d'une faute de ces acquéreurs ayant empêché la régularisation de la vente ; qu'en écartant néanmoins la demande formée par la société ImmoPlus en paiement par lesdits acquéreurs de cette indemnité, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1134 du code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART ET EN TOUT ÉTAT DE CAUSE, QUE la promesse de vente conclue au bénéfice des époux Y... comportait une clause pénale stipulant d'une manière claire et précise que ces derniers étaient tenus au paiement à la société ImmoPlus d'une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération en l'absence de régularisation de la vente par suite d'une faute de leur part, et non pas seulement dans le cas de leur mauvaise foi ; qu'il en résultait que la société ImmoPlus était en droit d'obtenir paiement de l'indemnité compensatrice prévue par cette clause pénale, peu important la mauvaise foi des époux Y... ; qu'en exigeant néanmoins que la société ImmoPlus, pour obtenir paiement de cette indemnité, rapporte la preuve de la mauvaise foi des époux Y..., la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article 1134 du code civil.

SCP Barthélemy, Matuchansky, Vexliard et Poupot
M. Terrier (président)