

Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - Chambre 1, 24 mars 2023, 21/04417

Synthèse

Juridiction : Cour d'appel de Paris

Numéro affaire : 21/04417

Dispositif : Infirme la décision déférée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Décision précédente : Tribunal de Grande Instance d'Auxerre, 07 mai 2018, N° 17/01125

Président : Monsieur Claude CRETON

Lien Judilibre : <https://www.courdecassation.fr/decision/641e9f19e2f4d604f5a96fb7>

Chronologie de l'affaire

Tribunal de Grande Instance d'Auxerre

07 mai 2018

Cour d'appel de Paris

24 mars 2023

Texte

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 24 MARS 2023

(n° , 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 21/04417 - N° Portalis 35L7-V-B7F-CDHUW

Décision déférée à la Cour : Jugement du 07 mai 2018 -Tribunal de Grande Instance d'AUXERRE - RG n° 17/01125

APPELANT

Monsieur [J] [H] né le 13 janvier 1951 à [Localité 8],

[Adresse 2]

[Localité 4]

Représenté par Me Francine HAVET, avocat au barreau de PARIS, toque : D1250 assisté de Me Evelyne PERSENOT-LOUIS de la SCP BAZIN-PERSENOT-LOUIS SIGNORET CARLO-VIGOUROUX, avocat au barreau d'AUXERRE

INTIMÉE

S.A.R.L. [Adresse 5] nouvellement dénommée [Adresse 7] immatriculée au RCS de [Localité 1] sous le numéro 804 139 269, agissant poursuites et diligences en la personne de son gérant M. [L] [N], domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 6]

[Localité 1]

Représentée par Me Jean-sébastien BONNIN, avocat au barreau de PARIS, toque : D1111 assisté de Me Jennifer GUIGUI, avocat au barreau de GRASSE, toque : 165

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 09 février 2023, en audience publique, devant la Cour composée de :

Monsieur Claude CRETON, Président de chambre

Madame Corinne JACQUEMIN, Conseillère

Madame Catherine GIRARD-ALEXANDRE, Conseillère

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Monsieur Claude CRETON, Président de chambre, dans les conditions prévues par l'article 804 du code de procédure civile.

Greffier : Madame Marylène BOGAERS, lors des débats

ARRÊT :

- contradictoire,

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure

civile,

- signé par Monsieur Claude CRETON, Président de chambre, et par Madame Marylène BOGAERS, Greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Par acte sous seing privé du 22 septembre 2015 revêtu de la seule signature du représentant de la SARL [Adresse 5] devenue [Adresse 7], cet agent immobilier a reçu de M. [J] [H] le mandat de rechercher une villa à [Localité 1] (06), au prix maximum de 990 000 €, la rémunération l'agent immobilier égale à 6% du prix de vente étant à la charge de M. [H]. Par acte sous seing privé du 6 novembre 2015 rédigé par un notaire et conclu avec le concours de l'agent immobilier précité, les époux [N] ont vendu à M. [H] une construction à usage d'habitation, sise [Adresse 3], au prix de 892 500 €, la réitération par acte authentique étant fixée au plus tard le 15 février 2016. La réitération n'a pas eu lieu et l'agent immobilier n'a pas perçu de rémunération. Par acte extrajudiciaire du 10 novembre 2017, la société [Adresse 5] a assigné M. [H] en paiement de la somme de 53 550 € d'indemnité et de dommages-intérêts. M. [H] n'a pas constitué avocat.

C'est dans ces conditions que, par jugement réputé contradictoire du 7 mai 2018, le Tribunal de grande instance d'Auxerre a :

- condamné M. [H] à payer à la société [Adresse 5] la somme de 32 500 €, TVA incluse, correspondant à la rémunération prévue au 'compromis' de vente,
- condamné M. [H] à payer à la société [Adresse 5] la somme de 5 000 € de dommages-intérêts,
- condamné M. [H] à payer à la société [Adresse 5] la somme de 2 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile,
- ordonné l'exécution provisoire,
- condamné M. [H] aux dépens.

Par dernières conclusions du 1er février 2023, M. [H], appelant, demande à la Cour de :

- vu la loi 70-9 du 2 janvier 1970 en ses articles 1 à 6,
- infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et statuant à nouveau :
- à titre principal : débouter la société [Adresse 5] devenue [Adresse 7] de l'ensemble de ses demandes,
- à titre subsidiaire :
- . fixer la somme due par lui au montant de 7 917 €,

. débouter la société [Adresse 5] devenue [Adresse 7] de ses demandes supplémentaires,

- condamner la société [Adresse 5] devenue [Adresse 7] à lui payer la somme de 5 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile,

- condamner la société [Adresse 5] devenue [Adresse 7] aux dépens de première instance et d'appel qui comprendront les mesures d'exécution engagées depuis mai 2018.

Par dernières conclusions du 24 janvier 2023, la société [Adresse 5] devenue [Adresse 7] prie la Cour de :

- vu les articles 1382 devenu 1240, 1383 devenu 1241, 1101, 1985, 1359 du Code civil,

- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

- en conséquence :

- débouter M. [H] de l'intégralité de ses demandes,

- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions dont les suivantes :

. condamner M. [H] à lui payer la somme de 32 500 €, correspondant à la rémunération prévue au 'compromis' de vente,

. condamner M. [H] à lui payer la somme de 5 000 € de dommages-intérêts,

. condamner M. [H] à lui payer la somme de 2 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, et aux entiers dépens de l'instance,

- condamner M. [H] à lui payer la somme de 4 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

MOTIFS DE LA COUR

Les articles 1 et 6 de la loi 70-9 du 2 janvier 1970 n'établissent aucune distinction en fonction de la profession du mandant de sorte que l'application de ses dispositions ne peut être exclue au seul motif que le mandant a la qualité d'agent immobilier.

Au cas d'espèce, le mandat litigieux, suivant acte sous seing privé du 22 septembre 2015, dont se prévaut la société [Adresse 5], devenue [Adresse 7], a pour objet la recherche d'un bien immobilier en vue de son achat par M. [H]. Cette convention n'est ni un sous-mandat intéressant un notaire et un agent immobilier ni un contrat de rétrocession d'honoraires entre agents immobiliers.

La mission précitée de la société [Adresse 5], devenue [Adresse 7], portant sur une opération prévue par l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970, il s'en déduit que les dispositions de cette loi

sont applicables au mandat du 22 septembre 2015, peu important, à cet égard, la qualité d'agent immobilier prétendue de M. [H].

Selon l'article 6 de la même loi, la convention d'entremise doit être rédigée par écrit. Lorsque cet écrit est un acte sous seing privé, il doit être revêtu de la signature des parties.

Or, le mandat du 22 septembre 2015 n'a pas été signé par le mandant, M. [H]. Par suite, ce mandat est affecté d'une nullité qui ne peut être couverte :

- ni par l'article 1985 du Code civil qui ne peut tenir en échec les dispositions d'ordre public de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970,

- ni par la clause 'Négociation' insérée dans l'avant-contrat de vente par acte sous seing privé du 6 novembre 2015 (p. 4) qui prévoit que la rémunération de l'agent immobilier sera payée par l'acquéreur 'le jour où la vente sera définitivement conclue'.

Le mandat du 22 septembre 2015 étant nul, la société [Adresse 5], devenue [Adresse 7], n'a droit à aucune rémunération, toute demande de dommages-intérêts étant, en conséquence, privée de fondement.

Dès lors, la société [Adresse 5], devenue [Adresse 7], doit être déboutée de toutes ses demandes, le jugement entrepris étant infirmé en toutes ses dispositions.

La société [Adresse 5], devenue [Adresse 7], qui succombe en ses demandes supportera les dépens de première instance et d'appel. Par suite, sa demande fondée sur l'article 700 du Code de procédure civile ne peut prospérer.

Le présent arrêt, infirmatif, constitue le titre permettant la restitution des sommes perçues en exécution du jugement entrepris. Par suite, il n'y a pas lieu d'inclure dans les dépens le coût des mesures d'exécution engagées sur le fondement de cette décision comme le réclame M. [H].

L'équité commande qu'il soit fait droit à la demande de M. [H], sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, comme il est dit dans le dispositif du présent arrêt.

PAR CES MOTIFS : statuant publiquement,

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau :

Dit nul le mandat suivant acte sous seing privé du 22 septembre 2015 ;

Déboute la SARL [Adresse 5] devenue [Adresse 7] de ses demandes de rémunération et de dommages-intérêts ;

Rappelle que le présent arrêt constitue le titre permettant la restitution des sommes perçues en

exécution du jugement entrepris ;

Rejette toute autre demande ;

Condamne la SARL [Adresse 5] devenue [Adresse 7] aux dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile ;

Condamne la SARL [Adresse 5] devenue [Adresse 7] à payer à M. [J] [H] la somme de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LE PRÉSIDENT