

CA Montpellier, 4e ch. civ., 20 avril 2023, n° 20/04928
COUR D'APPEL
4e CHAMBRE CIVILE
MONTPELLIER
20/04928

Nature : Arrêt

Composition de la juridiction

Président : M. Soubeyran

Conseillers : Mme Youl-Pailhes et Mme Febvre

Avocats : Me Auché Hedou, Me Auché, Me Molinier et Me Tallon

Même affaire :

- TJ Béziers, du 19 oct. 2020, n° 18/03189

Texte intégral

FAITS ET PROCEDURE :

M. [F] a exercé la profession de conseiller immobilier pendant 10 ans sous le statut d'agent commercial indépendant, du 1er septembre 2008 au 30 juin 2018.

Le 1er septembre 2008, il a signé un contrat d'agent commercial indépendant avec la SARL Celaur Aveyron avec prise d'effet immédiate. Aux termes de ce contrat à durée indéterminée, la société lui a confié le mandat de négociier et réaliser pour son compte et en son nom, toutes transactions immobilières et commerciales sous l'enseigne « Celaur Immobilier ».

En début d'année 2014, la société a cédé son fonds de commerce à l'EURL Agence Immobilière [G] [X] (l'agence), ayant pour gérant M. [G] [X] (le gérant).

M. [F] a poursuivi son activité auprès de la nouvelle agence.

L'agence a conclu le 25 avril 2014, un contrat d'agent commercial à durée indéterminée avec M. [F], à qui il a été confié le mandat de négociier et de réaliser pour son compte et en son nom toutes transactions immobilières et commerciales.

Dans ce cadre, M. [F] devait procéder à la recherche de vendeurs, d'acheteurs, de propriétaires pour le compte de l'agence en vu d'obtenir la signature des mandats et les engagements des parties.

Après de nombreux incidents d'importance croissante survenus entre M. [F] et le gérant, des tentatives de conciliation sont intervenues.

Le 28 mars 2016, le gérant de l'agence et M. [F] ont signé un procès-verbal de conciliation.

L'agence a finalement rompu le contrat pour faute grave, suivant lettre du 14 septembre 2016, sans préavis ni indemnité de rupture.

Estimant cette brusque rupture du contrat abusive et vexatoire, M. [F] a saisi le tribunal de grande instance de Rodez par acte d'huissier de justice en date du 16 décembre 2016.

Par un jugement du 19 octobre 2020, le tribunal judiciaire de Béziers, désigné par ordonnance en date du 11 décembre 2018, du Premier président de la cour d'appel de Montpellier, a :

- condamné l'agence à payer à M. [F] les sommes suivantes :

- 12 682, 38 euros au titre de l'indemnité compensatrice de préavis ;

- 101 459,04 euros au titre de l'indemnité de rupture;
- rejeté toute autre demandes plus amples ou contraires ;
- débouté l'agence de sa demande reconventionnelle ;
- ordonné l'exécution provisoire ;
- condamné l'agence à payer à M. [F] la somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les entiers dépens.

L'agence a relevé appel de ce jugement par une déclaration en date du 9 novembre 2020.

Vu l'ordonnance de clôture en date du 8 février 2023.

PRÉTENTIONS DES PARTIES :

Vu ses dernières conclusions transmises par voie électronique le 07 février 2023, l'agence demande, au visa des articles L134-1 et suivants du Code de commerce, 783 du Code de procédure civile, L134-6 et suivants du Code de commerce, réformer le jugement dont appel, sauf en ce qu'il a rejeté toutes autres demandes plus amples ou contraires de M. [F], et de :

- débouter M. [F] de l'intégralité de ses demandes relatives à la rupture du contrat d'agence ;
- débouter M. [F] de sa demande de dommages et intérêts;

à titre reconventionnel, condamner M. [F] à lui verser la somme de 10 000 euros en réparation du préjudice subi ;

à titre infiniment subsidiaire :

- fixer à la somme de 3 701,21 euros TTC, la moyenne mensuelle de la rémunération perçue par M. [F] ;
- fixer la somme de 11 103,62 euros au titre de l'indemnité compensatrice de préavis de rupture ;
- fixer la somme de 88 829 euros au titre de l'indemnité de rupture;

en tout état de cause : condamner M. [F] au paiement de la somme de 8 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Vu ses dernières conclusions transmises par voie électronique le 7 février 2023, M. [F] demande, au visa des articles L134-1 et suivants du Code de commerce, de confirmer le jugement querellé, de le réformer parte in qua en ce qu'il a rejeté ses autres demandes plus amples ou contraires et de condamner l'agence au paiement de :

- 17 046,24 euros au titre de l'indemnité compensatrice de préavis de rupture ;
- 131 585 euros au titre de l'indemnité de rupture ;
- 65 000 euros de dommages et intérêts pour exécution déloyale du contrat d'agent commercial ;
- d'une amende civile au titre de l'article 32-1 du Code de procédure civile ;
- 10 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- des entiers dépens.

Pour plus ample exposé des éléments de la cause, moyens et prétentions des parties, il est fait renvoi aux écritures susvisées, conformément à l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS :

Sur le caractère abusif de la résiliation du contrat :

L'agence fait valoir pour l'essentiel que la rupture du contrat est intervenue par courrier du 14 septembre 2016, dans le cadre duquel elle a notamment dénoncé le manque de travail et de rigueur de l'agent, son manque de professionnalisme et un manquement à son obligation de loyauté.

Elle expose cependant que M. [F] avait fait part, dès le 7 juillet 2016, de sa volonté de mettre un terme à son contrat d'agent commercial de manière amiable et que ce dernier n'a plus rentré de mandat pour la période de juillet et août 2016. Au vu de son inactivité et de l'absence de développement de son portefeuille client, elle a été contrainte de mettre un terme à la relation contractuelle.

Elle considère dès lors, M. [F] ayant pris l'initiative de résilier le contrat d'agence, que, conformément à la jurisprudence habituelle en la matière, il est possible de lui refuser une indemnité pour rupture abusive.

M. [F] réplique que s'il a, en effet, proposé une rupture amiable du contrat, cela ne constituait en rien une faute grave, ce d'autant plus que sa démarche faisait suite à deux séries d'irrégularités reconnues par l'agence et qui ont fait l'objet d'une conciliation en date du 28 mars 2016, sollicitée par lui.

Il objecte par ailleurs que l'agence ne peut invoquer une faute grave pour laquelle elle n'a jamais, au cours de l'exécution du contrat, adressé de reproche ou de mise en garde à propos de comportements dont elle avait connaissance. Il rappelle qu'il n'a jamais reçu de mise en demeure préalable, qu'aucun courrier lui reprochant d'avoir commis une faute ayant un caractère essentiel et évoquant la possibilité d'une résiliation du contrat, ne lui a été adressé ; aucune résiliation ne pouvant reposer sur des motifs non invoqués dans la lettre de rupture. Il fait le constat que les griefs contenus dans la lettre de résiliation du contrat ne sont, dans leur quasi-intégralité, ni datés, ni circonstanciés. Certains semblent fort anciens. Ainsi, si l'agence a toléré pendant un certain temps des manquements, elle ne peut plus prétendre ensuite que ces manquements constituent une faute grave.

Sur les conditions de résiliation du contrat de l'agent commercial, il convient de rappeler que :

- L'article L 134-11 du code de commerce dispose que :

« [F] Lorsque le contrat d'agence est à durée indéterminée, chacune des parties peut y mettre fin moyennant un préavis.

[...]

La durée du préavis est d'un mois pour la première année du contrat, de deux mois pour la deuxième année commencée, de trois mois pour la troisième année commencée et les années suivantes. En l'absence de convention contraire, la fin du délai de préavis coïncide avec la fin d'un mois civil. [...] ».

- L'article L 134-12 du même code énonce :

« En cas de cessation de ses relations avec le mandant, l'agent commercial a droit à une indemnité compensatrice en réparation du préjudice subi. [F] ; »

- L'article L 134-13 du même code prévoit :

« La réparation prévue à l'article L. 134-12 n'est pas due dans les cas suivants :

1 ° La cessation du contrat est provoquée par la faute grave de l'agent commercial ;

2 ° la cessation du contrat résulte de l'initiative de l'agent ;

[...] »

'Sur l'initiative de la rupture du contrat :

Il apparaît que :

- les parties ont conclu un protocole de conciliation en date du 28 mars 2016 aux termes duquel l'agence a reconnu avoir commis un certain nombre d'irrégularités, notamment que des mails ou contacts de prospects concernant des biens sous mandat de M.[F] ne lui avaient pas été transférés et que M. [X] avait fait visiter un bien qui était sous mandat de M. [F].

- le 7 juillet 2016, après avoir constaté de nouvelles difficultés, M.[F] a adressé à l'agence, par l'intermédiaire de son avocat, une demande de rupture amiable de son contrat et a proposé une rencontre en vue de l'élaboration d'un protocole d'accord transactionnel. Il a poursuivi son activité.

- le 14 septembre 2016, par lettre recommandée avec accusé de réception, M. [X], rappelant que M. [F] qui avait manifesté son intention de mettre un terme à son contrat avait poursuivi son activité au sein de l'agence, lui reprochait un certain nombre de fautes commises dans le cadre de son mandat. Il lui signifiait ainsi que le contrat prendrait ainsi fin à la réception de la présente, sans préavis ni indemnités de rupture.

Il est donc manifeste que les relations entre l'agence et M.[F] ont continué malgré le protocole de conciliation, à se dégrader, que M. [F] dans sa lettre de juillet 2016 a simplement proposé de mettre en œuvre une rupture conventionnelle tandis que l'agence dans sa lettre de septembre 2016 manifestait, au vu d'un certain nombre de fautes, son intention ferme et définitive de mettre un terme au contrat aux torts de M. [F].

La rupture, dès lors, est intervenue à l'initiative de l'agence.

« Sur la faute de l'agent :

La jurisprudence constante en la matière considère que la charge de la preuve de la faute grave de l'agent commercial privative d'indemnité pèse sur le mandant, et que la résiliation immédiate du contrat d'agent commercial doit être fondée sur une faute d'une exceptionnelle gravité et non sur un manquement qui ne justifierait qu'un simple rappel à l'ordre en raison de son caractère facilement réparable et régularisable. Par ailleurs, la résiliation d'un contrat de ce type pour faute grave ne peut reposer sur des motifs non invoqués dans la lettre de rupture.

Aux termes de sa lettre de rupture du lien contractuel, M.[X] rappelle à M. [F] que par lettre du 7 juillet 2016, « vous avez manifesté votre intention de mettre un terme définitif à votre contrat d'agent commercial, prétextant d'irrégularités commises par l'agence pour solliciter le bénéfice des indemnités de rupture. Cette stratégie n'a pu aboutir.

Vous avez décidé de revenir sur votre décision de rompre votre contrat, alors que manifestement pour la période de juillet et août 2016, vous n'avez rentré qu'un seul mandat. »

Il précise par la suite ses griefs : « Cette situation, outre qu'elle est de nature à caractériser votre décision de mettre fin à votre mandat dès le 30 août 2016 tel qu'annoncé, caractérise une insuffisance d'activité.

Par ailleurs, je ne peux tolérer le chantage exercé à mon encontre suivant votre mail du 6 septembre 2016.

En effet, vous indiquez expressément que tant qu'aucun accord préalable ne sera trouvé dans le cadre de la résiliation amiable du contrat que vous avez vous-même initié vous demeurerez en activité.

Je constate en outre que vous avez emporté les dossiers de vente de biens en cours de signature d'encaissement qui, je vous le rappelle, restent la propriété de l'entreprise. Cet emport de dossiers constitue à lui seul une faute grave.

Enfin, je ne peux ignorer votre attitude tant à l'égard de certains clients que du personnel de l'agence que vous empêchez de travailler sereinement. Ainsi vous passez ou prenez des appels téléphoniques en mettant le haut-parleur de sorte que le travail de tous est perturbé.

Plus ennuyeux, vous rapportez des informations ou des propos de façon erronée, par exemple concernant l'affaire numéro R 10-993 W en mettant en cause l'assistante commerciale de [Localité 4].

Mais bien plus, un client m'a fait part, par lettre du 14 septembre 2016, de son fort mécontentement en raison de votre manque de professionnalisme, de votre comportement à son égard et de votre manque de scrupules dans le suivi de la vente d'un bien numéro E 10-745 SG qu'il souhaitait acheter.

Tout ceci est de nature à mettre en cause la réputation de l'entreprise.

Pour en terminer, j'ai constaté également que vos mandats réalisés hors établissement à distance ne sont pas accompagnés d'un document d'information pré-contractuel (obligatoire depuis la loi Hamon)

et que vous négociez des honoraires sans avertir votre mandant.

Dans ces conditions, votre contrat prendra fin réception de la présente, sans préavis, ni les indemnités de rupture.[...] »

Sur l'insuffisance d'activité de l'agent, l'agence affirme que l'activité de M. [F] en 2016 a baissé de plus de moitié par rapport à celui de l'année précédente et que ce phénomène s'explique par son absence de diligences. Elle indique qu'il lui a, en tout et pour tout, adressé deux offres d'achat acceptées au cours de la période estivale de juillet et août 2016, alors que cette période est habituellement à la signature de nouveaux mandats. Elle note ainsi qu'au jour de la résiliation de son contrat, M. [F] détenait 29 mandats de vente alors que sur la même période, M. [X] en détenait 173. S'agissant des recettes que l'agent commercial a encaissées en 2015 et 2016, elle fait valoir que les chiffres avancés correspondent aux résultats d'un travail réalisé en amont et non à ceux de l'activité en temps réel.

Pour caractériser l'insuffisance d'activité, la jurisprudence considère qu'il convient d'envisager la situation sur des durées significatives de l'ordre de huit mois minimum pour pouvoir évaluer une réelle baisse d'activité.

Outre le fait que l'agence n'évoque que la période estivale de juillet et août 2016, il sera constaté que si M. [X] détenait pour sa part 173 mandats, les deux autres agents commerciaux indépendants, dans la même situation que M. [F], ne détenaient que 22 et 11 contrats de mandats. Par ailleurs, au vu des attestations de l'expert-comptable, son chiffre d'affaires lors de la rupture du contrat était supérieur à son chiffre d'affaires enregistré l'année précédente.

La faute n'est ainsi pas caractérisée.

Sur l'emport des dossiers, l'agence fait valoir un constat d'huissier en date du 19 septembre 2016 établissant que M.[F] avait emporté les dossiers de vente de biens en cours de signature ou d'encaissement alors qu'ils restaient la propriété de l'entreprise.

Au moment des faits reprochés, M. [F] était toujours en activité. Il se devait donc de continuer à travailler sur les dossiers pour lesquels il avait un mandat de vente et dans lesquels il devait assurer les visites. Il n'avait pas de bureau affecté au sein de l'agence et, conformément au contrat, il pouvait travailler de manière autonome depuis son domicile.

La faute n'est ainsi pas établie.

L'agence reproche à M. [F] de ne pas avoir accompagné les mandats réalisés hors établissement ou à distance des documents d'information pré contractuelle obligatoires depuis la loi Hamon et d'avoir négocié des honoraires sans l'avertir.

La cour d'appel ne peut que confirmer la décision du premier juge qui a tranché ce point en ces termes :

« - L'utilisation de formulaires de mandats de vente non conformes à la loi Hamon du 17 mars 2014:

Selon ses écritures, M. [B] [F] admet avoir utilisé des formulaires irréguliers dépourvus d'un document d'information précontractuel devenu obligatoire, mais il souligne sans être démenti qu'il utilisait les mandats et documents non conformes mis à sa disposition par l'agence [X] et seulement régularisés au cours de l'année 2016 et que l'emploi de ces documents contractuels irréguliers ensuite nécessairement vérifiés et enregistrés par l'agence immobilière n'a jamais fait l'objet de remarques ni d'observations.

Dans ces conditions, si M. [B] [F] en tant qu'agent commercial indépendant censé connaître les dispositions légales régissant ce secteur d'activité a bien commis une faute, celle-ci étant partagée avec l'agence immobilière mandante ne peut être qualifiée de grave dans les rapports entre eux.

-Le fait de négocier des honoraires sans avertir le mandant figurant dans la lettre de rupture est une allégation non précisée, non circonstanciée dont il ne sera pas tenu compte. »

° L'agence reproche à M. [F] son manque de professionnalisme auprès de certains clients.

Le premier juge a relevé qu'aucune faute grave ne pouvait être reprochée sur ce point à M. [F], après avoir constaté en lecture d'un courrier du 4 septembre 2016 contenant les plaintes diffuses d'un client,

M. [H] [J], « Ces doléances d'un client de M. [G] [X] résultent des difficultés survenues dans une vente immobilière à la suite de la découverte d'un champignon lignivore infestant le bien vendu. C'est après avoir minimisé les différentes plaintes et alertes concernant l'attitude de son collaborateur. Du fait de l'attitude de M. [J], plaignant d'habitude, et de la situation particulière dans ce dossier de M. [G] [X], il ne peut être retenu un manque de professionnalisme à l'encontre de M. [B] [F]. »

La cour, pour sa part, retiendra en outre que l'agence ne démontre pas qu'avant sa lettre recommandée avec accusé de réception du 14 septembre 2016, elle a fait part des plaintes de ce client. Au surplus, Il apparaît que M. [F] a concilié les deux parties, faisant baisser le prix de vente, laquelle s'est concrétisée par un compromis de vente devant notaire, le 31 mai 2016.

La faute n'est ainsi pas établie.

Sur la diffusion d'informations et de propos erronés, l'agence fait également grief à M. [F] d'avoir détérioré les conditions de travail en son sein.

Elle fait état de ce qu'à compter de mars, M. [F] s'est livré à un véritable harcèlement en envoyant de multiples mails à M. [X], n'hésitant pas à faire du chantage dans un mail en date du 16 septembre 2016.

Le premier juge a, à juste titre, considéré que les attestations émanant de salariés se trouvant encore dans un lien de subordination avec l'agence, et notamment M. [X], ne revêtaient pas la garantie d'impartialité exigée.

Il sera également retenu par la cour que le mail du 16 septembre 2016 adressé par M. [F] rappelant qu'à défaut d'accord préalable pour la résiliation de son contrat, il resterait en activité pour une durée indéterminée comme le prévoyait le contrat, ce qui ne saurait, au vu des termes employés, être considéré comme une menace.

Le grand nombre de mails, dès lors que manifestement les parties avaient pour habitude d'échanger par cette voie et que les termes employés restent courtois, n'est pas suffisant à caractériser le harcèlement.

La faute n'est ainsi pas démontrée.

La décision critiquée sera donc confirmée en ce qu'elle a considéré que la rupture du contrat est intervenue à l'initiative de l'agence et qu'aucune faute grave ne pouvait être retenue à l'encontre de M. [F]

Sur les conséquences de la rupture du contrat :

'Sur l'indemnité de préavis :

M. [F] fait valoir que la durée du préavis est de trois mois pour la troisième année commencée et les années suivantes conformément aux dispositions de l'article L134-11 du Code de commerce. En l'espèce, en l'absence de faute de sa part et le contrat se situant dans sa troisième année commencée, il est fondé à revendiquer le bénéfice d'une indemnité compensatrice de préavis dont il a été privé du fait de la rupture immédiate de son contrat.

En application des dispositions de l'article L134-11 du Code de commerce, l'agent n'est pas fondé à obtenir une indemnité de préavis alors qu'il n'a pas correctement exécuté le mandat qui lui avait été confié et que le contrat a pris fin en raison d'une faute grave.

Le premier juge a accordé à M. [F] la somme de 12682,38 euros. Il demande à ce que cette indemnité soit fixée à la somme de 17 046, 24 euros.

Au vu des attestations de l'expert comptable, les commissions encaissées par M. [F] ont été de 52 058,59 (pour l'année 2015) et de 49 400,45 pour l'année 2016, soit un total de 101 459,04 euros, soit une moyenne sur 24 mois de 4227,46 euros.

L'indemnité de 12 682, 38 euros fixée par le premier juge est donc exacte et sera confirmée.

'Sur l'indemnité de rupture :

En application des dispositions de l'article L134-12 du Code de commerce, M. [F] soutient qu'il est en droit de solliciter le paiement d'une indemnité de rupture du contrat, dès lors que cette rupture est abusive et que le droit à cette indemnité est d'ordre public. Le montant de cette indemnité doit être égal au montant des commissions perçues au cours des deux dernières années, ce qui en l'espèce correspond à la somme de 131 585 euros.

Le premier juge a accordé à M [F] la somme de 101 459,04 euros. Il demande qu'en supplément, lui soit accordé la somme de 30 127,19 euros au titre de trois factures.

La cour d'appel constate cependant que ces trois factures ont été établies par lui et ne peuvent donc pas être à ce titre accueillies.

La décision dont appel sera ainsi également confirmée sur le montant de l'indemnité compensatrice de préavis fixée par le premier juge à la somme de 101 459, 04 euros.

Sur les autres demandes de M. [F] :

La demande de dommages-intérêts pour exécution déloyale du contrat d'agent :

M. [F] soutient que ses relations avec l'agence se sont détériorées quand il s'est aperçu de ses stratégies afin de détourner ses commissions et donc en conséquence de diminuer le montant de sa rémunération. Il sollicite en conséquence des dommages et intérêts à hauteur de 65 000 euros.

Sans qu'il y ait lieu de reprendre dans le détail les reproches de M. [F], la cour fait le constat, à l'instar du premier juge, que soit les difficultés alléguées ont été réglées dans le cadre du protocole de conciliation soit elles ne sont étayées par aucun élément de preuve.

La décision sera en conséquence confirmée sur ce point.

Sur la demande d'amende civile :

Vu l'article 32-1 du code civil,

Les relations entre les parties sont désormais empreintes, à tout le moins, d'une certaine acrimonie. Il convient cependant de rappeler que le droit d'agir en justice est un droit fondamental.

L'agence peut donc agir pour ce qu'elle estime relever de la préservation de ses droits et en tout état de cause, M. [F] ne démontre que l'action menée par l'agence a procédé d'un esprit de malice, d'une intention nuire ou de mauvaise foi.

Il doit donc être débouté de sa demande de dommages-intérêts.

La décision sera en conséquence confirmée sur ce point.

Sur la demande reconventionnelle en dommages-intérêts de l'agence :

L'agence qui a été déboutée de ses prétentions, sera également déboutée de cette demande dès lors qu'elle est dans l'incapacité de démontrer l'existence de fautes lui ayant causé un préjudice.

Sur les demandes accessoires :

Succombant à l'action, l'agence sera condamnée aux entiers dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

LA COUR statuant, contradictoirement, par arrêt mis à disposition au greffe

CONFIRME le jugement entrepris en ses dispositions telles qu'elles ont été déférées devant la cour d'appel,

Y ajoutant :

CONDAMNE l'agence immobilière [G] [X] à payer à M.[B] [F] la somme de trois mille euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

CONDAMNE l'agence immobilière [G] [X] aux entiers dépens d'appel.

