

3ème Chambre Commerciale

COUR D'APPEL DE RENNES
ARRÊT DU 03 NOVEMBRE 2015

ARRÊT N°513

R.G : 14/04996

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

Monsieur Alain POUMAREDE, Président,
Mme Brigitte ANDRE, Conseiller,
Madame Aurélie GUEROULT, Conseiller, rédacteur

M. Philippe LIBOIS

GREFFIER :

C/

Madame Béatrice FOURNIER, lors des débats et lors du prononcé

SARL MRV

DÉBATS :

A l'audience publique du 08 Septembre 2015

ARRÊT :

Contradictoire, prononcé publiquement le 03 Novembre 2015 par mise à disposition au greffe comme indiqué à l'issue des débats

Infirmes partiellement, réforme
ou modifie certaines dispositions
de la décision déferée

APPELANT :

Monsieur Philippe LIBOIS
né le 18 Décembre 1951 à NANCY (54000)
7 Bd Georges Pompidou
44200 NANTES

Copie exécutoire délivrée
le :

à :

Représenté par Me Loïc RAJALU, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de
NANTES

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2014/008018 du
03/10/2014 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de RENNES)

INTIMÉE :

SARL MRV
64 boulevard Victor Hugo
44200 NANTES

Représentée par Me Jean-luc GEBELIN de la SELARL MGA,
Plaidant/Postulant, avocat au barreau de SAINT-NAZAIRE

I - EXPOSE DU LITIGE

La société MRV, représentée par M. Moinel son gérant, exerce une activité d'agence immobilière à Nantes sous l'enseigne Century 21.

M. Philippe Libois est agent commercial de la société MRV en vertu d'un contrat à durée déterminé daté du 1^{er} juin 2009, lequel s'est poursuivi après l'échéance, et aux termes duquel celui-ci s'est vu confier le mandat de réaliser un certain nombre d'opérations relatives à sa profession d'agent immobilier, soit l'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location d'immeubles, fonds de commerce et parts sociales.

Le 11 septembre 2012, M. Libois a eu, à sa demande un entretien individuel avec M. Moinel. Cet entretien a été suivi d'un courriel de M. Libois à M. Moinel le 17 octobre 2012 où il reprenait un certain nombre de griefs à l'égard de la société MRV, en particulier des restrictions d'accès sur le logiciel de l'agence « transactium » et une différence de traitement par rapport aux autres commerciaux de l'agence qui était susceptible de lui faire perdre des commissions.

M. Moinel n'ayant pas répondu par écrit à ce courriel, M. Libois lui a envoyé un courrier recommandé le 25 février 2013 en réitérant une liste de reproches à l'égard de l'agence Century 21 et en reprochant également à son mandant de ne pas avoir pris en compte au moins quatre transactions dans lesquelles il serait intervenu et justifiant un droit à commission.

C'est dans ce climat conflictuel que M. Libois est intervenu le 19 mars 2013 au soir pour réclamer sa commission sur l'affaire Smejkal signée le 26 février 2013.

Arguant du comportement qualifié d'agressif par les témoins salariés de l'entreprise, M. Moinel a fait intervenir un vigile pour faire sortir M. Libois de l'agence.

C'est dans ces circonstances que M. Libois a assigné le 30 mai 2013 la SARL MRV.

Par jugement contradictoire du 7 avril 2014, le tribunal de commerce de Nantes a :

Débouté M. Libois de sa demande de résolution de son contrat d'agent commercial aux torts de la société MRV ainsi que du paiement d'indemnités à ce titre

Débouté M. Libois de ses demandes de commissions au titre des affaires Le tajine, Les arcades, Le relais de Beaulieu,

Sursis à statuer sur la demande de commission de M. Libois au titre de la cession de La villa mon rêve dans l'attente d'une décision définitive concernant l'instance introduite devant le tribunal de commerce de Nantes,

Débouté M. Libois de toutes ses demandes de dommages et intérêts en réparation d'un préjudice moral, d'une perte de chance de

conclure davantage de transactions, d'une perte de chance en raison d'une clause de non-concurrence et d'un préjudice corporel
Débouté la société MRV de sa demande reconventionnelle de dommages et intérêts
Débouté M. Libois de sa demande d'exécution provisoire
Condamné M. Libois à verser à la société MRV la somme de 1000 € du CPC, outre aux dépens.

M. Libois a formé appel .

L'appelant demande à la cour de :

Confirmer le jugement en ce qu'il a débouté la société MRV de sa demande reconventionnelle de dommages et intérêts
Infirmer le jugement dans toutes ses autres dispositions et statuant à nouveau :

Condamner la SARL MRV à verser la somme de 28 336,90 euros au titre des commissions restant dues,

Prononcer la résolution du contrat d'agent commercial

Condamner la SARL MRV au paiement d'une indemnité de rupture correspondant au montant des commissions brutes perçues depuis le mois de mars 2011, soit la somme de 68 801,61 euros

Condamner la SARL MRV au paiement de la somme de :

-10 000 € en réparation de son préjudice moral

-15 000 € en réparation de la perte de chance de conclure davantage de transaction immobilière et de percevoir une indemnité de cessation de contrat supérieure

-10 000 € en réparation de la perte de chance, en raison de la clause de non-concurrence, de poursuivre son activité professionnelle après la rupture du contrat et de maintenir ses revenus

-5000 € en réparation de son préjudice corporel,

Condamner la SARL MRV au paiement de la somme de 3232,49 euros au titre du complément de commissions dû

Condamner la SARL MRV au paiement de la somme de 5000 € en application de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relatif à l'aide juridique, ainsi qu'aux entiers dépens comprenant ceux de première instance.

L'intimé demande à la cour de :

Confirmer la décision

Condamner M. Libois lui régler, à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive la somme de 15 000 €, outre une somme de 4000 € au titre des frais irrépétibles d'appel sur le fondement des dispositions de l'article 700 du CPC, outre aux dépens.

L'ordonnance de clôture est du 1^{er} juillet 2015.

Pour un plus ample exposé des faits, de la procédure ainsi que des prétentions et moyens des parties la cour se réfère aux

énonciations de la décision déferée et aux conclusions régulièrement signifiées des parties :

- du 7 août 2014 pour l'appelant
- du 3 octobre 2014 pour l'intimée

II- MOTIFS

Sur la demande de résolution du contrat

L'article 2 du contrat d'agent commercial dispose que l'agent procède à la recherche de vendeurs, d'acheteurs, de propriétaires, de locataires pour le compte de l'agence et il s'efforce d'obtenir la signature des mandants et les engagements des parties, organise son activité comme il l'entend et peut participer aux réunions d'agence et visites qui lui sont proposées.

L'article 3 mentionne que l'agent n'a ni secteur d'exclusivité ni catégorie de clientèle particulière et organise son travail dans le but de réaliser un maximum d'affaires. L'agence mettra à sa disposition, des bureaux dans ses locaux, qui ne lui seront pas exclusivement affectées, où l'agent commercial pourra domicilier les annonces publicitaires, sa correspondance et recevoir la clientèle. Cette mise à disposition onéreuse fait l'objet d'une facturation spécifique convenue à l'article 9 du contrat.

L'article 8 prévoit que l'agent commercial assumera seul l'exercice de son activité professionnelle sans l'aide à quelque titre que ce soit du mandant.

La mise à disposition temporaire d'un bureau et la sollicitation du secrétariat de l'Agence pour la réalisation pour son compte et à titre onéreux de ses mailings et documents commerciaux, de publicité liée à ces mandats et d'utilisation de l'outil informatique est à titre onéreux. L'article 10 du contrat prévoit une imputation forfaitaire et préalable sur le montant de la commission de l'agent à hauteur d'un pourcentage de 3 à 4 % calculé sur le chiffre d'affaire personnel annuel de l'agent.

M.Libois soutient que la résolution du contrat est justifié compte tenu de l'entrave apportée par son mandant dans l'exécution de son mandat.

M.Libois justifie avoir, à plusieurs reprises, adressé à la société MRV des remarques concernant les difficultés qu'il rencontrait à mener à bien ses activités. Ces remarques ont été adressées notamment par courriel du 17 octobre 2012 et lettre recommandée du 25 février 2013. La seule réponse de la part du mandant dont il est justifié est la lettre de M.Moinel en date du 1^{er} mars 2013 par laquelle il impose, l'utilisation du terme "suggère" valant dans l'esprit du rédacteur de la lettre l'impératif, à l'agent commercial

de gérer désormais l'administratif en présence de l'assistante de l'entreprise.

En ne répondant pas à ces observations de l'agent commercial qui faisait état de difficultés, sinon par une sanction, le mandant a manqué à son devoir de loyauté.

Par courriel en date du 28 février 2013, M.Libois se plaignait de s'être vu interdire l'accès à son bureau, l'utilisation de l'informatique et de la photocopieuse, tout devant passer par l'assistante de l'agence. Il a réitéré ces réclamations par courriel du 1^{er} mars 2013. Le bien fondé de ces réclamations de M.Libois résulte des termes de la lettre du 1^{er} mars 2013 par laquelle M.Moinel lui impose de n'intervenir qu'en présence de l'assistante de l'entreprise. Cette restriction apportée à compter de cette date à l'accès aux formalités administratives était une entrave à l'efficacité de l'activité de l'agent commercial.

La société MRV reconnaît dans ses conclusions avoir limité l'utilisation par M.Libois des moyens mis à sa disposition. Elle ajoute qu'il n'est pas anormal qu'un dirigeant de société en procès avec l'un de ses agents commerciaux se protège de la copie non autorisée des documents ou d'éléments informatiques.

Ce faisant elle reconnaît avoir sanctionné M.Libois, en restreignant les moyens de mener à bien sa mission, du fait qu'il l'avait attiré en justice. Sauf permettre la sanction de l'agent commercial qui attire le mandant en justice, et donc son droit d'accès au juge, une telle justification de la restriction des moyens d'action de l'agent commercial n'est pas fondée.

Par ailleurs, le mandant ne conteste pas l'exclusion aux réunions de service invoquée par M.Libois évoquant simplement que par son comportement il s'en est exclu lui même et que ces réunions n'ont pas un caractère contractuel, alors que le principe de ces réunions est reconnu et que figure d'ailleurs à l'article 2 du contrat que l'agent peut participer aux réunions d'agence et visites qui lui sont proposées.

L'attestation sur l'honneur de l'assistance commerciale de la société MVR en date du 6 janvier 2014, qui indique que M.Libois a accès notamment au logiciel Transactium avec la possibilité de création de biens, contacts, annonces et consultation des acquéreurs, bons de visite et transactions ne permet pas de renverser le constat précédent alors que cette attestation, émanant d'une salariée et non régulière en la forme, ne donne aucune indication quant à la période concernée. Elle ne précise pas non plus dans quelles conditions l'accès au service informatique par M.Libois est possible alors que la lettre de M. Moinel du 1^{er} mars 2013 lui impose l'assistance de l'assistante de l'agence pour ses démarches administratives.

Le fait que l'assistante ait par la suite édité les fiches acquéreurs, et les documents nécessaires à l'activité de M.Libois, notamment pour l'édition du mandat de recherche, a dégradé ses conditions de travail en les rendant plus difficiles. Il convient de relever qu'à ce titre l'article 8 du contrat au titre des moyens de collaboration mis en oeuvre, qui mentionne certes que l'agent commercial assumera seul l'exercice de son activité professionnelle sans l'aide à quelque titre que ce soit du mandant prévoit cependant et notamment l'utilisation de l'outil informatique pour l'agent commercial à titre onéreux avec une imputation forfaitaire et préalable sur le montant de la commission de l'agent à hauteur d'un pourcentage de 3 à 4 % calculés sur le chiffre d'affaire personnel annuel de l'agent. Il en est de même de la sollicitation du secrétariat de l'Agence notamment pour la réalisation de ses documents commerciaux et de la publicité liée à ses mandats.

Le mandant en ne laissant plus à la disposition de M.Libois, à compter de la fin d'année 2012, les moyens de travail dont il disposait jusqu'alors d'un commun accord entre les parties, a constitué un frein au bon déroulement du travail de l'agent et ces faits ont constitué une violation de son obligation de mettre celui-ci en mesure d'exécuter correctement son mandat.

L'article 9 du contrat d'agent commercial prévoit sa rémunération en fonction de la mission qu'il a menée à bien. Le chiffre d'affaires réalisé par un négociateur varie ainsi de 100% de la commission HT encaissée sur l'affaire concernée pour le négociateur qui réalise à la fois l'apport et la vente de l'affaire à 40% pour le négociateur qui réalise l'affaire à partir d'un mandat ou encore 60% pour celui qui réalise l'apport de l'affaire à partir d'un mandat. L'apport de l'affaire, unité du mandat, comporte le dossier technique complet et suivi de l'affaire jusqu'à la vente, la vente de l'affaire, unité acquéreur, comporte la signature du compromis, suivi et assistance à la signature.

Pour pouvoir prétendre intégrer tout ou partie d'une commission à son chiffre d'affaires M.Libois doit donc justifier avoir apporté l'affaire et ou l'avoir réalisée.

Sur le dossier Le Tajine, acquéreur M.Goubeau, M.Libois justifie qu'il a été enregistré comme le premier négociateur pour ce client. La société MRV n'indique pas pour quelles raisons il a été remplacé comme négociateur par M.Harrouet ni ne justifie qu'il ait donné son accord à cette modification. Le fait qu'il n'apparaisse pas sur le mandat ou la signature de la vente n'enlèvent rien au fait qu'il était l'apporteur de cet acquéreur. La commission de 1.543,50 euros lui était due.

Dans le dossier Les Arcades, acquéreur M.Greau, il est justifié que M.Libois apparaît dans le système informatique, comme le créateur de l'acquéreur. Il n'est pas justifié que le changement de négociateur a été effectué avec son accord. Le fait que M.Libois n'ait pas signé le mandat n'enlève rien au fait qu'il est l'apporteur de l'acquéreur sans que la société MRV s'explique sur les circonstances dans lesquelles il a pu ne pas signer le mandat alors qu'il avait présenté l'acquéreur. La commission réclamée par M.Libois au titre de cette transaction lui était due, soit la somme de 7.276,50 euros.

Dans le dossier Relais de beaulieu, acquéreur M.et Mme Delattre, l'apporteur apparaît dans le système informatique comme étant M.Gunsburger. Si M.Libois a ensuite été négociateur puis M.Harrouet, M.Libois ne justifie pas avoir été ni l'apporteur ni le négociateur final de cette transaction. La commission qu'il réclame à ce titre de lui était pas due.

Pour ce qui concerne le dossier Smejkal M.Libois indique que si la société MRV a tardé à payer la facture correspondant à ce dossier, elle l'a néanmoins payée le 30 mars 2013. Il indique que par crainte de ne pas être payé rapidement il n'a alors perçu que 50% de la commission. Il est établi que M.Libois a été l'apporteur du bien, puis de l'acquéreur. Une commission lui était due à ces deux titres. La société MRV ne justifie pas d'un motif qui lui aurait permis d'évincer M.Libois de cette transaction. Le solde de commission de 1.984,50 euros lui était donc dû.

Pour ce qui concerne le dossier Villa mon rêve la société MRV ne conteste pas que M.Libois soit intervenu en qualité de négociateur mais fait valoir qu'un litige existe entre la vendeuse et la société Century 21 By Ouest concernant le principe et le montant de la commission et que le tribunal de commerce de Nantes en est saisi. S'il est justifié d'une procédure pendante devant le tribunal, les parties ne justifient pas de son issue. En tout état de cause l'absence de paiement de la commission à M.Libois n'est pas fautive tant que le principe même de celle-ci n'a pas été établi.

Il apparaît ainsi que le mandat a commis un ensemble de manquements à ses obligations qui justifie la résolution de contrat d'agent commercial aux torts du mandant. Cette résolution sera prononcée avec effet à la date de l'assignation, les relations contractuelles ayant cessé de fait à cette date, soit le 30 mai 2013.

Sur la demande au titre les commissions restant dues.

M.Libois sollicite des commissions qui resteraient dues à hauteur de 28336,90 € au titres pour les cessions suivantes : Le Tajine à M.Goubeau, Les Arcades à M.Greau, Le relais de Beaulieu aux

époux Delattre, et pour la cession Semjkal à M.Riot au titre de l'acquéreur détourné vers un autre conseiller et pour l'acquisition par les époux Ponchelle du restaurant Villa mon rêve.

Il a été vu supra que seules les commissions Le Tajine pour 1.543,50 euros, Les arcades pour 7.276,50 euros et Smejkal pour 1.984,50 euros lui étaient dues. Il convient de condamner la société MRV à payer à M.Libois la somme de 10.804,50 euros et de confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande afférente au relais de Beaulieu.

Le jugement sera confirmé en ce qu'il sursoit à statuer sur la demande afférente à la transaction Villa mon rêve dans l'attente d'une décision statuant sur le principe et le montant des commissions. Cette demande fera l'objet d'une disjonction.

Sur la demande au titre des erreurs de calcul du montant des commissions :

Le contrat prévoit un taux de commission calculé sur le chiffre d'affaires. Ce chiffre d'affaires s'entend sur l'encaissé, net notamment des droits de redevance Century 21 (6%). La rémunération est de 49% pour un chiffre d'affaires de 0 à 120.000 euros HT. La participation aux charges d'exploitation est, pour une même tranche de chiffre d'affaires, de 4% ht du chiffre d'affaires réalisé, également net de la contribution Century 21.

La rémunération de l'agent commercial devait donc être de 45% du chiffre d'affaires net de la contribution Century 21. La société MRV justifie que les honoraires dus à M.Libois ont été calculés selon cette méthode, conforme aux stipulations contractuelles.

Les demandes de M.Libois présentées au titre des erreurs de calcul des commissions et des pénalités de retard y afférentes seront rejetées.

Sur l'indemnité de rupture

Compte tenu de la résolution judiciaire du contrat, le principe d'une indemnité compensatrice est donc acquis par application de l'article L134-12 du code de commerce.

M.Libois sollicite à ce titre une somme de 68.820, 61 € .

Il ne justifie d'aucun droit à commission sur 2014, voire 2015, précision apportée que son mandant mentionne qu'il n'y a aucun nouveau mandat depuis 2014.

Compte tenu de la durée du contrat, supérieure à 6 ans, et de la baisse significative de ses commissions en 2012 et les années

suivantes, il y a lieu de fixer son indemnité à la somme de 50.000 euros.

Sur le préjudice moral

M.Libois justifie qu'il a été mis à l'écart d'une partie de l'activité de l'agence dans des conditions vexatoires, notamment en lui imposant d'être placé sous le contrôle permanent d'un agent pour toute intervention sur le système informatique. Il s'est vu interdire une partie des locaux et l'accès aux bureaux de certaines des autres personnes travaillant à l'agence, y compris par l'intervention d'agents de sécurité. S'il a pu avoir une attitude d'énervement, ce n'est qu'en réponse à une série de provocation délibérées de la part de la société MRV.

L'attitude de la société MRV lui a causé un préjudice moral. Il convient de condamner la société MRV à lui payer la somme de 10.000 euros à ce titre.

Sur les préjudices matériels

Si les manquements du mandant étudiés supra justifient la résolution du contrat aux torts du mandant, ils ne sauraient en outre justifier sa demande au titre d'une perte d'une chance de réaliser un meilleur chiffre d'affaire et de percevoir une indemnité de rupture supérieure, ce alors qu'il ne justifie pas du secteur particulier qu'il invoque et qui aurait été réduit après l'arrivée de nouveaux conseillers. Il ne peut être reproché à la société MRV d'être intervenue par le recrutement de nouveaux conseillers sur un secteur particulier alors que le contrat d'agent commercial ne comportait pas d'exclusivité. La société MRV sera condamnée à payer les commissions qui lui étaient dues et n'ont pas été payées et le préjudice correspondant est donc indemnisé.

La clause de non concurrence figurant au contrat est classique, a été acceptée par M.Libois et n'est pas l'élément qui le privera en toute hypothèse d'exercer à nouveau son activité d'agent commercial.

M.Libois ne justifie donc pas des pertes de chance qu'il allègue. Ses demandes de dommages et intérêts pour préjudice matériel seront rejetées.

Sur le préjudice corporel

Comme l'a relevé à juste titre le tribunal, M.Libois ne rapporte pas la preuve d'un tel préjudice. Sa demande formée à ce titre sera rejetée

Sur la demande incidente de la société MRV

L'intimée qui succombe à l'instance ne justifie pas que l'action intentée par M.Libois soit intempestive ou abusive. Sa demande formée à ce titre sera rejetée.

Sur les frais irrépétibles et les dépens

La société MRV qui succombe à l'instance sera condamnée aux dépens et ne peut de ce fait prétendre aux dispositions de l'article 700 du code de procédure civile. Elle sera condamnée à payer la somme de 5.000 euros à M.Libois au titre des dispositions de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991.

* * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

Confirme le jugement déferé en ce qu'il :

- rejette les demandes de M.Libois au titre de l'affaire Le relais de Beaulieu
- sursoit à statuer sur la demande afférente au dossier La villa mon rêve,
- rejette les demandes de M.Libois au titre des pertes de chances invoquées et d'un préjudice corporel,
- rejette la demande reconventionnelle de la société MRV en dommages et intérêts,

L'infirme pour le surplus,

Statuant de nouveau,

Ordonne la disjonction de l'affaire en ce qu'elle porte sur la demande de paiement d'une commission relativement à la transaction sur La villa mon rêve et ordonne la radiation de cette affaire,

Dit que l'affaire sera à nouveau inscrite au rôle sur simple demande d'une des parties,

Prononce la résolution judiciaire du contrat d'agent commercial conclu entre la société MRV et M.Libois avec effet au 30 mai 2013,

Condamne la société MRV à payer à M.Libois la somme de 50.000 euros au titre de l'indemnité de rupture,

Condamne la société MRV à payer à M.Libois les sommes de 1.543,50 euros au titre de la commission Le Tajine, de 7.276,50 euros au titre de la commission Les arcades et de 1.984,50 euros au titre du complément de commission Smejkal,

Condamne la société MRV à payer à M.Libois la somme de 10.000 euros au titre du préjudice moral,

Rejette les demandes de M.Libois au titre des erreurs de calcul des commissions et des indemnités de retard correspondantes,

Condamne la société MRV à payer la somme de 5.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991,

Condamne la société MRV aux entiers dépens, de première instance et d'appel.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT