

Cour de cassation

9 mars 1999

n° 96-21.259

Publication : Bulletin 1999 I N° 79 p. 53

Citations Dalloz

Revues :

- Revue de droit immobilier 1999. p. 440.

Sommaire :

Il résulte des articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 73 du décret du 20 juillet 1972 que la substitution du préempteur à l'acquéreur ne porte pas atteinte au droit à commission de l'agent immobilier, tel qu'il est conventionnellement prévu.

Texte intégral :

Cassation. 9 mars 1999 N° 96-21.259 Bulletin 1999 I N° 79 p. 53

République française

Au nom du peuple français

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, ensemble l'article 73 du décret du 20 juillet 1972 ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que la substitution du préempteur à l'acquéreur ne porte pas atteinte au droit à commission de l'agent immobilier, tel qu'il est conventionnellement prévu ;

Attendu qu'en vertu d'un mandat de vente exclusif confié le 19 février 1990 à la société Simon-Tanay-de Kaenel (KST) par M. X..., une promesse de vente a été signée le 2 avril 1990 avec l'EURL Trévignon au prix de 5,7 millions de francs ; que cette promesse était soumise au droit de préemption de la Ville de Paris, laquelle a notifié son intention de préempter le 8 juin 1990, réitérée après négociation le 26 juillet 1990 ; que l'acte définitif de vente a été passé le 13 mars 1991 ; que, se prévalant de la clause du mandat, mettant à la charge du mandant une commission fixée à 4 % TVA incluse du prix obtenu, la société KST a assigné à cette fin M. X... ;

Attendu que, pour débouter cette société de sa demande, l'arrêt attaqué énonce que le droit à rémunération n'existe au profit de l'intermédiaire que si l'opération a été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties avant l'expiration ou la révocation du mandat ; qu'il retient que la promesse consentie le 2 avril 1990 est devenue caduque en raison de l'exercice par la Ville de Paris de son droit de préemption ; qu'il ajoute qu'à la date à laquelle l'accord des parties sur la chose et sur le prix

a été constaté par un écrit unique, soit le 13 mars 1991, le mandat exclusif consenti à la société KST était expiré ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième branches du moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 septembre 1996, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Rouen.

Textes cités :

Décret 72-678 1972-07-20

Loi 70-9 1970-01-02 art. 6

Composition de la juridiction : Président : M. Lemontey ., Rapporteur : Mme Delaroche., Avocat général : M. Roehrich., Avocats : M. Guinard, la SCP Boré et Xavier.

Décision attaquée : Cour d'appel de Caen 24 septembre 1996 (Cassation.)