

Jurisprudence

Cour de cassation
1re chambre civile

7 juin 1988
n° 87-10.611
Publication : Bulletin 1988 I N° 170 p. 119

Sommaire :

Aucune commission ou somme d'argent ne peut être exigée ni acceptée par l'intermédiaire professionnel de ventes immobilières ou de fonds de commerce ayant concouru à une opération qui ne s'est pas effectivement réalisée. Ce même intermédiaire ne peut réclamer de commission d'une personne autre que celle mentionnée comme en ayant la charge dans le mandat qu'il a reçu .

Texte intégral :

Cour de cassation 1re chambre civile Cassation . 7 juin 1988 N° 87-10.611 Bulletin 1988 I N° 170 p. 119

République française

Au nom du peuple français

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches :

Vu les articles 1131 du Code civil, 6 et 18 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, 74 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, ensemble l'article 73, dernier alinéa, de ce même décret ;

Attendu qu'aux termes du premier de ces textes, l'obligation fondée sur une cause illicite ne peut avoir aucun effet ; qu'il résulte du deuxième, qui, ainsi que l'indique le troisième, est d'ordre public, et du quatrième, qu'aucune commission ou somme d'argent ne peut être exigée ni acceptée par l'intermédiaire professionnel de ventes immobilières ou de fonds de commerce ayant concouru à une opération qui ne s'est pas effectivement réalisée ; qu'enfin, aux termes du dernier, ce même intermédiaire ne peut réclamer de commission d'une personne autre que celle mentionnée comme en ayant la charge dans le mandat qu'il a reçu ;

Attendu que les époux Y... avaient, par l'entremise de l'agence immobilière Renaissance, passé un acte, aux termes duquel ils vendaient sous certaines conditions suspensives un fonds de commerce aux époux X... ; que la vente ne devait être réputée accomplie qu'après réitération de l'acte ; que ce sont les époux Y... qui avaient chargé l'agence de trouver un acquéreur, les époux X... n'ayant de leur côté pris à l'origine aucun engagement à l'égard de celle-ci ; qu'au jour prévu pour la passation de l'acte, ces derniers n'ont pas été en mesure d'acquitter le prix convenu ; que les époux Y... ont alors signé un acte constatant la défaillance des acquéreurs, sans qu'il y eût lieu à indemnité, mais que l'agence Renaissance a obtenu de M. X... un billet par lequel il déclarait devoir 50 000 francs à cette agence en raison de sa défaillance à conclure l'acte de vente ; que celle-ci, munie de ce document, a fait opposition au paiement aux époux X... des sommes provenant de la vente de leur propre fonds de commerce, opération qu'ils avaient cherché à mener simultanément ; que la cour

d'appel a validé l'opposition et les a condamnés à payer 50 000 francs à l'agence ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que la vente pour laquelle avait été mandatée l'agence Renaissance ne s'était pas réalisée, et que, de surcroît, M. X... n'avait donné aucun mandat à l'agence Renaissance, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 26 novembre 1986, entre les parties, par la cour d'appel de Besançon ; 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 Dijon

Composition de la juridiction : Président :M. Fabre, conseiller le plus ancien faisant fonction, Rapporteur :M. Jouhaud, Avocat général :Mme Flipo, Avocats :MM. Choucroy, Blanc .

Décision attaquée : Cour d'appel de Besançon 1986-11-26 (Cassation .)

Copyright 2013 - Dalloz - Tous droits réservés.