

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 9 mai 2012**

**N° de pourvoi: 11-15161**

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**

SCP Laugier et Caston, SCP Yves et Blaise Capron, avocat(s)

## **REPUBLIQUE FRANCAISE**

### **AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :  
Donne acte à M. X... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. Y..., ès qualités ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 février 2011), que M. X... et Mme Z..., propriétaires de cinq parcelles à Paradou sur lesquelles ils ont fait édifier un gîte d'étape et un hangar agricole, ont, à la suite de leur divorce, mis ce bien immobilier en vente ; qu'une offre d'achat a été faite par M. A... pour 310 000 euros ; que l'acte authentique n'ayant jamais été signé, celui-ci a fait assigner M. X... et Mme Z... en vente forcée ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de dire que l'offre formulée par M. A... a été acceptée par l'ensemble des coindivisaires de sorte que la vente est parfaite, alors, selon le moyen :

1°/ qu'une lettre entre avocats, quand bien même elle porterait la mention « officielle », ne peut être invoquée par un tiers étranger au litige la concernant ; qu'en admettant que M. A... pouvait utilement se prévaloir, dans le cadre de son action en réalisation d'une vente, de la lettre « officielle » par laquelle Me Chaix, avocat de M. X..., avait fait savoir à Me Berto, avocat de Mme Z..., en vue de la liquidation des droits patrimoniaux de ces derniers à la suite de leur divorce, qu'il acceptait cette vente, la cour d'appel a violé l'article 66-5 de la loi du 31 décembre 1971 ;

2°/ qu'une vente n'est parfaite qu'autant que le bénéficiaire de l'offre a accepté celle-ci par un acte directement adressé à l'émetteur de l'offre ou son mandataire ; qu'en retenant, en outre, que la vente était parfaite, quand bien même le destinataire de l'offre était Me Berto, avocat de Mme Z..., qui n'était aucunement le mandataire de M. A... ayant émis l'offre litigieuse, la cour d'appel a violé l'article 1583 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le conseil de M. X... avait informé le conseil de Mme Z... de l'accord de celui-ci pour la vente du bien immobilier au prix de 310 000 euros par une lettre portant la mention « officielle » à laquelle était jointe une copie de l'offre d'achat signée par M. X... avec la mention « bon pour accord », la cour d'appel, qui a retenu à bon

droit que cette lettre n'était pas couverte par le secret professionnel, ce dont il résultait qu'elle pouvait être transmise à M. A..., a pu déduire de ces seuls motifs que l'offre avait été acceptée par tous les coindivisaires et que la vente était parfaite ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer à M. A... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf mai deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Laugier et Caston, avocat aux conseils pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR décidé que l'offre formulée par Monsieur A... le 28 août 2005 tendant à l'acquisition d'une propriété rurale située Commune du PARADOU, cadastrée section AO lieu-dit « LES CLAPIERS » n° 193, 194, 195 et 196, d'une surface totale de 69a et 96ca, comprenant une construction dont la destination prévue au permis de construire était gîtes ruraux, tables d'hôtes, gîtes étapes et hangar agricole, pour le prix de 310. 000 € frais d'agence compris, avait été acceptée par l'ensemble des coindivisaires, de sorte que la vente était parfaite ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la pièce dont Monsieur X... demande qu'elle soit écartée des débats pour atteinte à la confidentialité de la correspondance entre avocats est la pièce portant le n° 4 de Monsieur Z... ; qu'il s'agit d'une lettre de Maître BERTO, avocat, à sa cliente, Madame Z..., faisant état d'un courrier de Maître CHAIX, avocat de Monsieur X... ; que, par application de l'article 66-5 de la loi du 31 décembre 1965, cette lettre est couverte par le secret professionnel et ne peut être communiquée ; qu'en revanche, la lettre de Maître CHAIX, avocat de Monsieur X..., à Maître BERTO, avocat de Madame Z..., en date du 12 juillet 2006, porte la mention « officielle » ; que cette lettre n'est pas couverte par le secret professionnel et, régulièrement communiquée, sera retenue par la Cour au titre des éléments de preuve ; que, sur l'échange des consentements, il n'est pas contesté que la vente litigieuse a trait à la propriété rurale située Commune du PARADOU, cadastrée section AO lieu-dit « LES CLAPIERS » n° 193, 194, 195 et 196, appartenant indivisément à Monsieur X... et à Madame Z..., et suite au décès de cette dernière, aux enfants mineurs Mathias et Jade X..., héritiers de Nadia Z... ; qu'un mandat de vente avait été donné à l'agence immobilière Cabinet MANARANCHE à ARLES ; que ce mandat n'a pas été communiqué et il n'est pas établi que Monsieur X... ait signé ce mandat de vente ; que Monsieur A... a écrit une lettre datée du 28 août 2005 adressée au Cabinet MANARANCHE ; que cette lettre est ainsi libellée : « Monsieur, Suite à la visite que nous avons effectuée avec Mme Z... Nadia en présence de Mme Z... Fabienne et M. X... Gabriel et notre entretien à votre cabinet, je vous confirme par la présente que je suis intéressé par le bien de M. X... Gabriel et Mme Z... Nadia, situé avenue de la Vallée des Baux, commune du Paradou (anciennement gîte équestre) au prix de 310. 000 €, frais d'agence compris. (...) Je serai disposé à signer un compromis de vente sous la seule réserve de l'obtention d'un permis de construire (...) » ; qu'il n'est pas contesté que Madame Z... a accepté cette offre ; que le litige porte sur son acceptation ou non par Monsieur X... ; que, dans un premier temps Monsieur X..., par son avocat, Maître CHAIX, a refusé, au motif de ce que l'évaluation faite du bien était de 473. 000 €, selon courrier du 30 novembre 2005 ; que, par une lettre « officielle » datée du 12 juillet 2006, Maître CHAIX, avocat de Monsieur X..., écrivait à Maître BERTO, avocat de Madame Z... : « Mon cher Confrère, Je prends attache avec vous suite aux trois courriers recommandés AR que Monsieur Jean Z... a adressés à mon client les 24 avril et 10 mai 2006. Je vous confirme l'accord de mon client pour la vente du gîte au prix de 310. 000 € et pour votre

parfaite information, je vous prie de trouver, ci-joint, copie de la lettre de Monsieur Michel A... portant la mention « bon pour accord » et la signature de Monsieur X... (...) » ; qu'à cette lettre « officielle » était effectivement jointe une copie de la lettre de Monsieur A... du 28 août 2005 avec la mention manuscrite par Monsieur X... « bon pour accord » et sa signature ; qu'à la suite de lettres du père de Madame Z... faisant état de dettes de Monsieur X... et l'incitant à vendre rapidement pour payer ses dettes, ce dernier a donc finalement cédé et accepté les conditions fixées par Monsieur A... ; que Monsieur A... ne s'est plus prévalu de la condition suspensive d'obtention de permis de construire, à laquelle il a renoncé ; que le prix qu'il offre de payer est 310. 000 € ; que si commission d'agence il y a, elle est incluse dans le prix et il s'agit d'un élément extérieur à l'échange des consentements entre vendeur et acheteur ; qu'en application des dispositions de l'article 1589 du Code civil, la vente est parfaite ; que les parties seront renvoyées devant le notaire désigné, Maître B..., notaire, pour établir un acte de vente au vu de cet arrêt (arrêt, p. 6 et 7) ;

et AUX MOTIFS PROPRES DES PREMIERS JUGES QUE la mention « lu et approuvé » apposée par Monsieur X... sans aucune réserve et suivie de sa signature au pied de l'offre d'achat émanant de Monsieur A... mentionnant un prix de 310. 000 € frais d'agence compris, concernant l'acquisition de la propriété rurale du PARADOU, parfaitement identifiée par ses références cadastrales, suffit à caractériser la rencontre des volontés entre le vendeur et l'acheteur dans la mesure où Monsieur X... auquel on oppose cet acte ne dénie pas sa signature et ne propose même pas de se soumettre à une vérification d'écritures ; que, dans ces conditions, peu importe que l'écrit produit ne soit pas l'original, son caractère apocryphe n'étant pas établi ; que, pas davantage, l'absence de mandat liant Monsieur X... à l'agence immobilière que Monsieur A... a chargée de transmettre son offre, n'a aucune incidence sur la formation de la vente qui est intervenue par la seule rencontre des consentements de l'acquéreur-Monsieur A... et des vendeurs-Monsieur X... et Madame Z... sur la chose et le prix ; que l'attitude ultérieure de Monsieur X... consistant à refuser de signer un compromis de vente n'affecte pas la formation de la vente, l'accord de Monsieur X... ayant été donné sans aucune réserve, réticence ou condition ; qu'à cet égard, Monsieur X... ne prouve pas que l'accord donné s'inscrivait dans le cadre d'une négociation globale avec son ex épouse dont l'échec entrainerait la caducité de la vente ; qu'en effet, le simple fait que ce document ait transité par les avocats respectifs des ex époux ne suffit pas à démontrer que Monsieur X... n'a consenti à la vente qu'à l'égard de sa coindivisaire Madame Z... et que son accord n'était pas opposable à Monsieur A... (jugement, p. 4 et 5) ;

1°) ALORS QU'une lettre entre avocats, quand bien même elle porterait la mention « officielle », ne peut être invoquée par un tiers étranger au litige la concernant ; qu'en admettant que Monsieur A... pouvait utilement se prévaloir, dans le cadre de son action en réalisation d'une vente, de la lettre « officielle » par laquelle Maître CHAIX, avocat de Monsieur X..., avait fait savoir à Maître BERTO, avocat de Madame Z..., en vue de la liquidation des droits patrimoniaux de ces derniers à la suite de leur divorce, qu'il acceptait cette vente, la Cour d'appel a violé l'article 66-5 de la loi du 31 décembre 1971 ;

2°) ALORS QU'une vente n'est parfaite qu'autant que le bénéficiaire de l'offre a accepté celle-ci par un acte directement adressé à l'émetteur de l'offre ou son mandataire ; qu'en retenant, en outre, que la vente était parfaite, quand bien même le destinataire de l'offre était Maître BERTO, avocat de Madame Z..., qui n'était aucunement le mandataire de Monsieur A... ayant émis l'offre litigieuse, la Cour d'appel a violé l'article 1583 du Code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 3 février 2011

