

Dalloz jurisprudence
Cour de cassation
1re chambre civile

31 janvier 2008
n° 05-15.774

Publication : Bulletin 2008 I N° 30 p. 24

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, art. 1985
- Code civil, art. 1998

Revues :

- Actualité juridique Droit immobilier 2008. p. 879.
- Recueil Dalloz 2008. p. 638.
- Revue trimestrielle de droit commercial 2008. p. 616.

Encyclopédies :

- Rép. civ., Apparence, n° 143
- Rép. civ., Apparence, n° 1
- Rép. civ., Apparence, n° 83
- Rép. civ., Mandat, n° 171
- Rép. civ., Mandat, n° 17
- Rép. com., Agent immobilier, n° 127
- Rép. com., Agent immobilier, n° 140
- Rép. immo., Agent immobilier, n° 127
- Rép. immo., Agent immobilier, n° 140

Sommaire :

Le mandat apparent ne peut tenir en échec les règles impératives posées par les articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et l'article 72 du décret du 20 juillet 1972 qui disposent, pour les deux premiers de ces textes, que les conventions conclues avec les personnes physiques ou morales se livrant ou prêtant leur concours, d'une manière habituelle, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives, notamment, à la vente d'immeubles doivent être rédigées par écrit, et, pour le troisième, que le titulaire de la carte professionnelle "transactions sur immeubles et fonds de commerce" doit détenir un mandat écrit précisant son objet et qui, lorsqu'il comporte l'autorisation de s'engager pour une opération déterminée, fait expressément mention de celle-ci

Texte intégral :

République française

Au nom du peuple français

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Vu les articles 1^{er} et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

Attendu que, selon les dispositions des deux premiers de ces textes qui sont d'ordre public, les conventions conclues avec les personnes physiques ou morales se livrant ou prêtant leur concours, d'une manière habituelle, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives, notamment, à la vente d'immeubles, doivent être rédigées par écrit ; que suivant le troisième, le titulaire de la carte professionnelle "transactions sur immeubles et fonds de commerce" doit détenir un mandat écrit précisant son objet et qui, lorsqu'il comporte l'autorisation de s'engager pour une opération déterminée, fait expressément mention de celle-ci ; que le mandat apparent ne peut tenir en échec ces règles impératives ;

Attendu que Mme X..., propriétaire d'un appartement à Paris a confié, par acte du 8 juin 2001, un mandat exclusif dit "de vente" concernant ce bien à la société COGETRA (la société) ; que cette dernière a signé le 22 juin 2001 un acte sous seing privé de vente avec M. Y..., locataire du logement, au nom de Mme X... ; que celle-ci ayant refusé de signer l'acte authentique, M. Y... l'a assignée, avec la société, afin de voir constater judiciairement la vente litigieuse ;

Attendu que pour faire droit à cette prétention, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que le mandat litigieux comportait la mention expresse de l'autorisation requise, a considéré que Mme X... était engagée en vertu d'un mandat apparent, M. Y..., fondé à ne pas vérifier les pouvoirs de la société, ayant pu légitimement croire que celle-ci avait été dûment mandatée par Mme X... en vue de conclure le compromis de vente ;

En quoi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs du pourvoi :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 septembre 2004, entre les parties, par la cour d'appel de Paris, rectifié par arrêt du 15 décembre 2005 ; 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 Paris, autrement composée ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, rejette les demandes de Mme X... et de la société Cogetra ;

Rejette la demande formée par la SCP Monod et Colin, avocat de M. Y..., en application des articles 700 du nouveau code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991 ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le

président en son audience publique du trente et un janvier deux mille huit.

Composition de la juridiction : M. Bague, Mme Gelbard-Le Dauphin, M. Pagès, Me Bouthors, SCP Monod et Colin, SCP Nicolaÿ et de Lanouvelle

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, 30 septembre 2004, rectifiée par l'arrêt 15 décembre 2005 (Cassation)