RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 25 février 2010, 08-14.787, Publié au bulletin

Cour de cassation - Chambre civile 1

N° de pourvoi : 08-14.787
Publié au bulletin
Solution : Cassation

Audience publique du jeudi 25 février 2010

Décision attaquée : Cour d'appel de Lyon, du 28 février 2008
Cour d'appel de Lyon, Chambre civile 1, 28 février 2008, 07/06167

Président
M. Charruault

Rapporteur
M. Creton

Avocat général
M. Sarcelet

Avocat(s)
SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Sur le premier moyen, pris en sa seconde branche :

Vu l'article 6, alinéas 2 et 4, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et l'article 78, alinéa 1er, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

Attendu que par acte du 19 avril 2007, Mme X..., agissant à titre personnel et au nom de ses enfants, a donné mandat exclusif à la société Bosage, agent immobilier, de vendre un appartement ; que le 25 avril 2007, M. Y... a accepté une promesse de vente, établie par la société Bosage, aux conditions du mandat ; que Mme X... ayant refusé de souscrire cette promesse, M. Y... l'a assignée afin de l'y contraindre ; que reconventionnellement, celle-ci a sollicité l'annulation du mandat et de la vente ;

Attendu que pour rejeter la demande reconventionnelle en nullité de la vente, l'arrêt attaqué retient que la remise tardive d'un exemplaire du mandat à Mme X... ne peut entacher que la validité de la clause d'exclusivité et non du mandat en son

entier ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la remise immédiate d'un des exemplaires du mandat comportant une clause d'exclusivité est exigée pour sa validité même, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la première branche du premier moyen, ni sur les deuxième et troisième moyens :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 février 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; 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 Lyon, autrement composée ;

Condamne M. Y... et la société Bosage aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Bosage à payer à Mme X... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la société Bosage ;

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 vingt-cinq février deux mille dix.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour Mme Z...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Mme X... de sa demande en nullité du mandat de vente du 19 avril 2007, d'AVOIR déclaré parfaite entre Mme X... et M. Y... la vente de l'appartement situé... pour le prix de 350. 000 euros et d'AVOIR ordonné à Mme X... de signer le compromis de vente établi le 25 avril 2007 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE par d'exacts motifs adoptés par la Cour, le tribunal a justement écarté les moyens de nullité tirés de l'absence de formulaire de rétractation et de remise d'un second original à Mme X... ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE par acte du 19 avril 2007 Marie-Chantal X... a signé un mandat de vente semi-exclusif par lequel elle charge l'agence Laforêt, exploitée par la SARL Bosage, de vendre un appartement situé ... qui devra être présenté au prix maximum de 350. 000 euros et au prix minimum de 266. 000 euros, rémunération du mandataire de 6 % comprise ; que cet acte mentionne audessus de la signature des parties qu'il est fait en double exemplaire dans les locaux de l'agence, dont l'adresse a en outre été ajoutée de façon manuscrite, et l'article 1341 du code civil interdisant de prouver par témoins contre ou outre le contenu des actes, Marie-Chantal X... ne peut donc valablement prétendre qu'il a été signé à son domicile, d'autant qu'elle ne produit aucun écrit ou commencement d'écrit émanant de l'agence et contredisant les mentions de l'acte du 19 avril ; qu'en conséquence elle n'est pas fondée à arguer de la nullité du mandat du fait de l'absence de formulaire de rétractation ; qu'aux termes de l'article 78 du décret du 20 juillet 1972, lorsqu'un mandat portant sur une des opérations visées par la loi du 2 janvier 1970 est assorti d'une clause d'exclusivité, cette clause ne peut recevoir application que si elle résulte d'une stipulation expresse du mandat dont un exemplaire a été remis au mandant ; qu'en l'espèce s'il paraît manifeste que l'exemplaire du mandat réservé à Marie-Chantal X... lui a été remis postérieurement à la signature de l'acte puisque l'agence Laforêt lui a adressé avec un courrier de transmission en indiquant y avoir apposé le numéro d'inscription, cette remise tardive ne peut toutefois entacher, comme le précise l'article 78, que la validité de la clause d'exclusivité du mandat, dont l'application n'est toutefois pas revendiquée en l'espèce, et la défenderesse ne peut donc davantage arguer de la nullité de son engagement à ce titre ;

1) ALORS QUE dans un acte mixte, les règles de preuve du droit commercial s'appliquent envers la partie pour laquelle cet acte est de caractère commercial ; que l'acte du 19 avril 1997 a été signé entre Mme X... et la société Bosage, commerçante ;

qu'en jugeant que l'article 1341 du code civil interdisait à Mme X... de prouver contre ou outre le contenu de cet acte par témoins, la cour d'appel a violé les articles 1341 du code civil et L. 110-3 du code de commerce ;

2) ALORS QUE le mandat exclusif confié à un agent immobilier doit à peine de nullité de l'acte en son entier, être établi en double exemplaire dont l'un doit être remis au mandant ; qu'en affirmant que la remise tardive à Mme X... d'un exemplaire du mandat n'affectait que la validité de la clause exclusive du mandat, la cour d'appel a violé l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 ainsi que les articles 72 alinéa 3 et 78 du décret du 20 juillet 1972.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidiaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré parfaite entre Mme X... et M. Y... la vente de l'appartement situé... pour le prix de 350. 000 euros et d'AVOIR ordonné à Mme X... de signer le compromis de vente établi le 25 avril 2007 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE selon les conditions générales et particulières figurant sur le mandat du 19 avril 2007, Mme X... a chargé l'agent immobilier de vendre le bien et lui a donné pouvoir de le proposer, de diffuser des informations sur les biens sur des sites internets et d'établir tous actes sous seing privé au prix, charges et conditions convenues en recueillant la signature de l'acquéreur ; que ce mandat dépassait le simple mandat de recherche et conférait au mandataire le pouvoir de faire au nom du propriétaire une offre ferme de vente au prix convenu ; que la réalité de cette offre n'étant pas discutée, l'acceptation écrite adressée par M. Y... le 22 avril 2007 est constitutive d'une rencontre des consentements sur la chose et le prix valant vente au sens de l'article 1583 du code civil ; que le tribunal a donc justement fait obligation à Mme X... se signer le compromis à peine d'astreinte, compromis qui ne concernera cependant que le seul appartement pour lequel ses enfants lui avaient donné pouvoir et qui était seul visé dans l'offre d'achat adressée par M. Y... le 22 avril 2007 à l'exclusion du parking constituant le lot numéro... ; qu'en l'absence de réalisation définitive de l'opération la société Bosage ne peut d'ores et déjà réclamer sa rémunération ni se plaindre d'une résistance abusive de la mandante ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE quels que soient l'intitulé ou la qualification donné au mandat, les termes de l'acte du 19 avril 2007 expriment clairement que le mandant charge le mandataire de vendre les biens désignés, l'article 4- a inscrit en caractères gras précisant qu'il s'engage à signer aux prix, charges et conditions convenues toute promesse de vente ou tout compromis de vente éventuellement assorti d'une demande de prêt immobilier, avec tout acquéreur présenté par le mandataire ; que si ces dispositions ne permettent pas à l'agent immobilier de signer le compromis en lieu et place du client, elles l'autorisent en revanche à formuler pour son compte une offre de vente aux conditions du mandat, qui l'engagera nécessairement en cas d'acceptation par un acquéreur, conformément aux dispositions de l'article 1998 du code civil qui fait obligation au mandant d'exécuter les engagements contractés par son mandataire conformément au pouvoir qui lui a été donné ; que Guillaume Y... ayant accepté par écrit du 22 avril l'offre de vente publiée sur Internet par l'agence Laforêt au prix de 350. 000 euros qui correspond au prix maximum du mandat, le caractère parfait de la vente n'est donc pas contestable, la rencontre des consentements sur la chose et le prix étant constituée par l'acceptation de la pollicitation ;

ALORS QUE le mandat confié à un agent immobilier est, sauf clause contraire, un simple mandat d'entremise consistant en la recherche de clients et la négociation ; qu'en décidant que le mandat consenti par Mme X... le 19 avril 2007 dépassait le simple mandat de recherche, sans constater l'existence d'une clause expresse conférant à l'agent immobilier le pouvoir de représenter le mandant pour conclure la vente, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, de l'article 72 alinéa 3 du décret du 20 juillet 1972 et de l'article 1134 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (SUBISIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SARL Bosage à payer à Mme X... la somme de 10. 000 euros à titre de dommages-intérêts et d'AVOIR débouté Mme X... de sa demande de dommages-intérêts complémentaires ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'à bon droit et par de justes motifs, se fondant sur l'estimation produite aux débats par la demanderesse, le tribunal a retenu un manquement de l'agent immobilier à son devoir d'information complète et loyale sur la valeur du bien immobilier en cause et l'a condamné à la somme de 10. 000 euros à titre de dommages-intérêts ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE l'agent immobilier est tenu, en sa qualité de professionnel, à une obligation de renseignement et de conseil vis à vis de son mandant et il lui appartient de donner une information loyale sur la valeur

réelle du bien dont la vente lui est confiée ; qu'en l'espèce le prix maximum de 350. 000 euros fixé par le mandat du 19 avril 2007, avec une fourchette allant jusqu'à un minimum de 266. 000 euros apparaît faible pour un appartement ancien de 180 m ² avec cave, grenier, et stationnement, situé dans un secteur proche des berges du Rhône et de la place Bellecour, et qui ne nécessité apparemment pas de réels travaux de rénovation puisque le devis qu'a fait établir l'agence Laforêt ne prévoit que la réfection des revêtements ; que la promptitude manifestée par Guillaume Y... à accepter l'offre de vente publiée sur Internet, sans même avoir visité l'appartement (son acceptation datant du 22 avril et le bon de visite étant du 23) confirme d'ailleurs le caractère particulièrement attractif du prix, et l'estimation versée au débat par Marie-Chantal X... fait en outre ressortir une valeur de 420. 000 à 450. 000 euros en mai 2007, qui paraît nettement plus conforme aux prix du marché immobilier actuel, la valorisation de l'appartement et du cabinet médical à 220. 000 euros à la date du décès de M. X... en octobre 2001 qui résultait de la déclaration de succession remise à la SARL Bosage ne pouvant par ailleurs constituer une base d'estimation pertinente pour l'agent immobilier, tant du fait de la finalité exclusivement fiscale de ce document qu'au regard de l'évolution considérable des prix du marché immobilier depuis 2001 ; qu'en fixant dans le mandat à 350. 000 euros le prix de vente maximum la SARL Bosage n'a donc pas fourni une information complète et loyale sur la valeur du bien mis en vente, ce qui a à tout le moins fait perdre une chance à Marie-Chantal X... d'obtenir la légitime contrepartie de son bien immobilier et justifie donc la demande de dommages-intérêts à hauteur de 10. 000 euros à son encontre ;

ALORS QUE la réparation de la perte de chance doit être mesurée à l'aune de la chance perdue ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que le prix maximum de 350. 000 euros fixé par le mandat du 19 avril 2007, avec une fourchette allant jusqu'à un minimum de 266. 000 euros, était de tout évidence sous-évalué, la société Century 21 ayant estimé ce bien à une somme comprise entre 420. 000 à 450. 000 euros beaucoup plus conforme au marché ; qu'en évaluant à seulement 10. 000 euros le montant du préjudice subi par Mme X... en raison du manquement de la SARL Bosage à son obligation de fourni à sa cliente une information complète et loyale sur la valeur du bien mis en vente sans préciser quel prix elle pouvait espérer obtenir et le degré de probabilité de vendre ce bien à un prix supérieur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1147 du code civil.

Analyse

Publication : Bulletin 2010, I, n° 45

Titrages et résumés

Précédents jurisprudentiels

Textes appliqués