

MASTER 1 DROIT ECONOMIE GESTION
MENTION DROIT NOTARIAL
MASTER 1 DROIT ECONOMIE GESTION
MENTION DROIT DE L'IMMOBILIER
CONTRATS IMMOBILIERS 1
VENDREDI 8 DECEMBRE 2017
9 H – 12 H

L'USAGE DU CODE CIVIL (EDITIONS NON COMMENTEES) EST AUTORISE

Commenter l'arrêt suivant rendu par la 3^e chambre civile de la Cour de cassation, le 29 septembre 2016, pourvoi n° 14-26674, inédit au Bulletin civil.

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 16 septembre 2014), que Christiane X... et M. X..., propriétaires indivis d'un appartement, l'ont mis en vente ; que M. Y... leur a transmis, par l'intermédiaire d'un agent immobilier, une lettre d'intention d'achat de ce bien ; que, Christiane X... étant décédée le 11 septembre 2009, M. Y... a assigné Mme Z..., sa légataire universelle, et M. X... en perfection de la vente ;

Attendu que Mme Z... fait grief à l'arrêt de dire que la vente est parfaite ; Mais attendu qu'ayant constaté que, par l'acte intitulé "lettre d'intention d'achat", M. Y... avait offert d'acquérir la propriété de l'appartement pour la somme de 1 800 000 euros, relevé que l'établissement d'un "compromis" notarié prévu par cet acte n'était pas une condition de formation de la vente et que l'offre de vente et son acceptation n'étaient soumises à aucune forme particulière et retenu que Christiane X..., en signant et apposant la mention "bon pour accord" sur la lettre de son avocat faisant état de cette proposition d'achat, et M. X..., par l'intermédiaire de son avocat, avaient donné leur accord à cette offre, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que la vente était parfaite par l'accord des parties sur la chose et sur le prix ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

ANNEXE

Moyen produit par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour Mme Z...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR dit que la vente de l'appartement constituant le lot n° 38 de l'état descriptif de division de l'immeuble sis à 06400 Cannes, ..., ..., cadastré section BX n° plan 40 est parfaite, et en conséquence, que son arrêt valait vente du bien immobilier, et qu'il devrait être publié à la conservation des hypothèques,

AUX MOTIFS QUE « suivant acte intitulé « lettre d'intention d'achat de biens immobiliers », Monsieur Y... a offert d'acquérir un appartement situé ...à Cannes, propriété de Madame Christiane X... et Monsieur Lucien X..., au prix de 1. 800. 000 euros, honoraires d'agence inclus, soit net vendeur 11. 700. 000 euros ; que cet acte précise : « La vente, si elle intervient aura lieu aux conditions ordinaires et de droit. En cas d'acceptation de la présente proposition, un compromis Notarié sera établi pour préciser toutes les modalités de la vente : elle sera notamment soumise aux conditions suspensives suivantes : l'état hypothécaire du bien objet de la présente ne devra pas révéler d'inscription d'un montant supérieur au prix de vente stipulé sauf au vendeur à en rapporter la mainlevée. Le certificat d'urbanisme ne devra pas révéler de servitude grave pouvant déprécier la valeur du bien vendu. La présente proposition est valable jusqu'au vendredi 30 janvier à minuit » ; qu'il a ensuite été indiqué sur l'acte que cette offre était prorogée jusqu'au 28 février 2009, puis jusqu'au 30 avril 2009 ; que le 4 février 2009, le conseil de Madame Christiane X... a écrit à celui de Monsieur Lucien X... « Madame X... m'avait chargé de contacter un ou plusieurs professionnels sérieux, aptes à pouvoir acheter l'appartement rapidement. J'ai fait appel à celui des agents immobiliers qui me semblait le plus sérieux, lequel m'a présenté la semaine dernière un acquéreur qui propose de payer comptant sans condition suspensive de prêt à la condition que l'acte soit signé avant le 28 février 2009 pour un prix de 1, 7 millions d'euros net vendeur (prenant à sa charge les honoraires d'agence). Pour ma part, j'ai vérifié la solvabilité et la crédibilité de cet acquéreur qui ne pose pas de problème et le prix offert me semble extrêmement correct puisque supérieur de 15 % à l'expertise (...). Je suis, pour ma part, favorable à cette option dont je vous remercie de bien vouloir recueillir l'avis de votre client » ; que cette lettre a été contresignée par Madame Christiane X... qui y a apposé la mention « bon pour accord » au-dessus de sa signature, ainsi que la date du 11 mars 2009 ; qu'entre temps, Monsieur A..., mandataire de Monsieur Y..., avait confirmé au conseil de Madame Christiane X... l'offre d'acquisition de son client ; que le 27 mars 2009, le conseil de Monsieur Lucien X... a confirmé au conseil de Madame Christiane X... l'accord de son client pour la vente du bien ; que Monsieur Y... demande à la cour de dire que la vente est parfaite ; qu'aux termes de l'article 1587 du code civil, la vente est parfaite entre les parties dès lors qu'on est convenu sur la chose et sur le

prix ; que l'acceptation, comme l'offre, est régie par le principe du consensualisme consacré par ce texte, et que l'acceptant, qui n'est soumis à aucune forme particulière, doit seulement extérioriser sa volonté de manière quelconque ; que l'établissement d'un compromis notarié, prévu par la « lettre d'intention » de Monsieur Y... ne doit pas être analysé comme une condition de formation de la vente mais, ainsi que cela est clairement exprimé dans l'acte, comme une formalité une fois l'échange des consentements acquis ; que par ailleurs, l'offre de Monsieur Y... a été prorogée jusqu'au 30 avril 2009, date avant laquelle Madame Christiane X..., en signant et en apposant la mention « bon pour accord » sur le courrier précité de son conseil du 4 février 2009, et Monsieur Lucien X..., par l'intermédiaire de son conseil, ont donné leur accord à la vente ; que contrairement à ce que soutient Madame Z..., l'offre de Monsieur Y... n'a pas été formée sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt ; qu'il n'est enfin pas démontré que l'état mental de Madame Christiane X... était détérioré au point de l'empêcher de donner un consentement éclairé, ce que son suicide en septembre 2009 ne peut notamment suffire à démontrer ; qu'il est dans ces conditions suffisamment démontré que la vente s'est formée par l'accord des parties sur la chose et sur le prix et qu'il convient, ainsi que le demandent Monsieur Y..., en accord avec Monsieur Garion, de la déclarer parfaite ; qu'il apparaît opportun, compte tenu du litige opposant Monsieur X... et Madame Z... sur la validité du testament de Madame Christiane X..., de dire que Monsieur Y... devra consigner le prix de vente à la Carpa » ;

ALORS QUE l'agent immobilier ne peut négocier ou s'engager à l'occasion d'opérations immobilières sans détenir un mandat écrit préalablement délivré à cet effet par l'une des parties ; que lorsqu'il comporte l'autorisation de s'engager pour une opération déterminée, le mandat en fait expressément mention ; que les conventions conclues avec des personnes physiques ou morales se livrant ou prêtant d'une manière habituelle leur concours aux opérations portant sur les biens d'autrui doivent respecter les conditions de forme prescrites par l'article 72 du décret du 20 juillet 1972 à peine de nullité absolue qui peut être invoquée par toute partie y ayant intérêt ; que dans un document intitulé « lettre d'intention d'achat de biens immobiliers », Monsieur Y... a « déclaré être intéressé par l'acquisition » d'un bien immobilier appartenant à l'auteur de Madame Z... et chargé Monsieur A..., agent immobilier, « de transmettre ladite intention d'achat » ; que ce document ne comporte aucune clause par laquelle Monsieur A... aurait reçu mandat de conclure la vente projetée au nom de Monsieur Y... ; qu'en considérant néanmoins que l'envoi par le conseil de l'auteur de Madame Z... d'une lettre d'acceptation de l'offre formulée par Monsieur Y... au seul agent immobilier, suffisait à rendre parfaite la vente litigieuse avec Monsieur Y... et en ne relevant pas d'office l'absence de mandat de Monsieur A... pour s'engager au nom et pour le compte de Monsieur Y..., la cour d'appel a violé les articles 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 72 du décret du 20 juillet 1972.