

**Arrêt n° 348 du 22 mars 2012 (11-13.000) - Cour de cassation - Première chambre civile**

**Cassation sans renvoi**

---

*Demandeur(s) : Mme Agnès Y..., épouse X... ; et autres*

*Défendeur(s) : La société Sarro immobilier*

---

**Sur le moyen relevé d'office, après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du code de procédure civile :**

Vu les articles 1372 et 1375 du code civil, ensemble les articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et les articles 72 et 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

Attendu qu'il résulte de la combinaison de ces textes que la gestion d'affaires, qui implique la ratification ultérieure par le maître de l'affaire ou la démonstration a posteriori de l'utilité de la gestion, est incompatible avec les dispositions d'ordre public susvisées de la loi du 2 janvier 1970 et du décret du 20 juillet 1972, qui exigent l'obtention par le titulaire de la carte professionnelle « transactions sur immeubles et fonds de commerce » d'un mandat écrit préalable à son intervention dans toute opération immobilière ;

Attendu que le mandat de vente sans exclusivité portant sur un bien immobilier appartenant à Roger X... et à son épouse, confié le 19 juillet 2006 à la société Sarro immobilier, a été signé par Mme X... et par Mme A..., fille des propriétaires, pour le compte de son père ; que l'immeuble ayant été vendu par l'entremise d'un autre agent immobilier aux époux B... auxquels la société Sarro immobilier l'avait fait visiter, celle-ci a assigné en paiement de dommages-intérêts Mme X... ainsi que Mmes A... et Z..., prises en leur qualité d'ayants droit de leur père, Roger X..., décédé ;

Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arrêt énonce que, si le mandat a été signé non par M. et Mme X..., vendeurs, mais par Mme X... et sa fille, Mme A..., celle-ci au nom de son père qui n'était pas sous l'effet d'un régime de protection d'incapable majeur, il demeure que les vendeurs sont bien M. et Mme X... et que M. X... a ratifié l'engagement pris en son nom en consentant à la signature de la promesse synallagmatique de vente ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la société Sarro immobilier, qui ne détenait pas de mandat écrit préalable du vendeur, ne pouvait se prévaloir des règles de la gestion d'affaires, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et vu l'article L. 411-3 du code de procédure civile ;

Attendu que la Cour de cassation peut mettre fin au litige en appliquant la règle de droit appropriée ;

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

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 novembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

DEBOUTE la société Sarro immobilier de ses demandes ;

ORDONNE la mainlevée de l'hypothèque judiciaire inscrite à son initiative ;

REJETTE toute autre demande

---

**Président : M. Charruault**

**Rapporteur : Mme Kamara, conseiller**

**Avocat(s) : SCP Baraduc et Duhamel ; SCP Bénabent**

---