

**Cour de cassation**

**Chambre civile 1**

**Audience publique du 19 décembre 2013**

**N° de pourvoi: 12-26.459**

ECLI:FR:CCASS:2013:C101498

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Charruault (président), président**

SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le 14 octobre 2009, M. et Mme X... ont confié à la société Z... M. immobilier, exerçant l'activité d'agent immobilier (l'agence), deux mandats de vente non exclusifs, d'une durée irrévocable de douze mois, enregistrés sous les n° 189 et 190, portant, le premier, sur une villa, avec jardin de 1 325 m<sup>2</sup> et piscine, le second, sur un terrain constructible de 600 m<sup>2</sup>, le tout situé à la même adresse, aux prix respectifs de 349 000 et 129 000 euros, incluant la rémunération du mandataire, d'un montant déterminé, mise à la charge de l'acquéreur ; qu'ayant reçu de l'agence, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception des 4 et 6 août 2010, une offre d'achat de la villa puis du terrain à construire aux prix demandés, M. et Mme X... ont refusé ces offres et révoqué les mandats, dans les mêmes formes, le 12 août ; qu'invoquant le caractère abusif de cette révocation, l'agence les a assignés en dommages-intérêts, sollicitant, en première instance, l'allocation d'une somme égale au montant des commissions dont elle s'estimait indûment privée ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal de la société Z... M. immobilier, pris en ses deux branches :

Attendu que l'agence fait grief à l'arrêt de prononcer, par voie de confirmation du jugement déféré, la nullité du contrat de mandat n° 190 du 14 octobre 2009 et de la débouter de sa demande de dommages-intérêts pour inexécution contractuelle fautive de M. et Mme X..., alors, selon le moyen :

1°/ qu'une obligation contractuelle doit avoir pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce ; qu'en l'espèce, où l'arrêt attaqué constate que l'objet du second mandat est un terrain entièrement constructible de 600 m<sup>2</sup>, à détacher de la parcelle A 1179 d'une contenance totale de 1 943 m<sup>2</sup> appartenant aux époux X... et située... à Pignans, de sorte qu'il pouvait parfaitement être déterminé, la cour d'appel, qui a cependant retenu, pour le juger nul, que le mandat ne comporte aucun objet certain qui forme la matière de l'engagement, a violé les articles 1108, 1129 et 1984 du code civil ;

2°/ que le contrat est valable quand il a un objet certain qui forme la matière de l'engagement ; qu'il suffit que la chose, objet de l'engagement, soit déterminée ou déterminable, au moins quant à son espèce ; qu'en l'espèce, où l'objet du second mandat de vendre confié par les époux X... à l'agence pouvait parfaitement être déterminé, s'agissant d'un terrain à bâtir d'une superficie de 600 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle A 1179 appartenant aux époux X... au... à Pignans, la cour d'appel, qui s'est fondée sur l'absence d'indication concernant l'accès à ce terrain pour déclarer le mandat nul, faute d'objet, a statué par un motif inopérant et a violé les articles 1108, 1129 et 1984 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le mandat de vente n° 190, portant sur un terrain constructible, ne contenait aucune référence cadastrale ni plan annexé, qu'il portait sur un terrain d'une certaine superficie à détacher d'une parcelle sans qu'on sache exactement où, ni sur quelle partie de la parcelle il devait être pris, et ne donnait aucune précision sur les conditions de desserte de ce terrain, quand M. et Mme X... étaient propriétaires indivis du chemin qui assurait l'unique accès à la parcelle, la cour d'appel a pu en déduire qu'un tel mandat devait être annulé, comme dépourvu d'objet certain au sens des articles 1108 et 1129 du code civil ; que le moyen n'est fondé en aucun de ses griefs ;

Sur le troisième moyen du même pourvoi :

Attendu que l'agence fait encore grief à l'arrêt de déclarer irrecevable sa demande en dommages-intérêts pour rupture abusive des pourparlers présentée pour la première fois en cause d'appel, alors, selon le moyen, que les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge même si leur fondement juridique est différent ; qu'en l'espèce, la demande fondée par l'agence sur la responsabilité délictuelle, en appel, tendait aux mêmes fins que celles fondée sur la responsabilité contractuelle en première instance, c'est-à-dire l'obtention de dommages-intérêts en réparation du préjudice qu'elle a subi du fait des démarches qu'elle a effectuées en pure perte pour trouver un acquéreur pour le bien immobilier des époux X... qui, de mauvaise foi, ont refusé de vendre aux conditions auxquelles ils avaient consenties sans aucune explication ; qu'en jugeant cependant cette demande irrecevable, la cour d'appel a violé l'article 565 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'une faute commise dans l'exercice du droit de rupture de pourparlers précontractuels n'est pas la cause de la perte des gains attendus de la conclusion du contrat ; que, dès lors que l'agence demandait, en première instance, une indemnité égale aux commissions dont la rupture abusive des mandats d'entremise l'avait indûment privée, la cour d'appel a exactement retenu que la demande indemnitaire formée à titre subsidiaire, en cause d'appel, pour rupture abusive des pourparlers engagés en vue de

conclure l'opération pour laquelle elle avait été mandatée, ne tendait pas aux mêmes fins, et était, comme telle, irrecevable ;

que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le deuxième moyen du même pourvoi, pris en sa première branche :

Vu l'article 4 du code de procédure civile ;

Attendu que jugeant que le mandat n° 189, relatif à la villa, avait un objet certain, l'arrêt déboute l'agence de sa demande indemnitaire en retenant que M. et Mme X... n'ont commis aucune faute en refusant de donner suite à une offre d'achat qui, inférieure au prix convenu dans le mandat, ne correspondait pas à leur demande, non plus qu'en révoquant ce mandat avant la transmission de toute nouvelle offre d'achat ;

Qu'en statuant ainsi alors que, dans leurs conclusions d'appel, M. et Mme X... ne contestaient pas que l'offre d'achat de la villa était conforme au prix demandé dans le mandat, la cour d'appel a méconnu l'objet du litige, et violé le texte susvisé ;

Et sur le moyen unique du pourvoi incident de M. et Mme X... :

Vu les articles 1108 et 1129 du code civil, ensemble l'article 72, alinéa 2, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

Attendu que, pour juger que le mandat n° 189 était valable, l'arrêt retient qu'il porte sur une villa d'environ 200 m<sup>2</sup> avec jardin de 1 325 m<sup>2</sup> et piscine, située..., 83790 Pignans, et en déduit que, dès lors que l'emplacement de la maison et du bâti est clairement situé sur le terrain, son objet est déterminable ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que les immeubles objet de ce mandat y étaient désignés de manière imprécise, sans aucune référence cadastrale ni indication sur les conditions de leur desserte, tout en constatant que l'addition de leur surface avec celle du terrain à construire, objet d'un second mandat, était inférieure à celle de l'unique parcelle cadastrale dont ces deux " lots " étaient censés provenir après division et que les mandants étaient également propriétaires indivis de l'unique chemin par lequel ils accédaient à leur maison, de sorte que l'objet d'un tel mandat n'était ni déterminé, ni déterminable en considération de ses seules énonciations, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses constatations, violant ainsi les textes susvisés ;

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

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit valable le mandat n° 189 daté du 14 octobre 2009, et en ce qu'il déboute la société Z... M. immobilier de sa demande en dommages-intérêts pour révocation abusive de ce mandat, l'arrêt rendu le 14 juin 2012, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 ;

Condamne la société Z... M. immobilier aux dépens ;

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

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf décembre deux mille treize.  
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société Z... M immobilier

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir, par confirmation du jugement déferé, prononcé la nullité du contrat de mandat n° 190 du 14 octobre 2009 et d'avoir débouté la société Z... M Immobilier de sa demande de dommages-intérêts pour inexécution contractuelle fautive de M. et Mme X... ;

AUX MOTIFS QUE les époux X... sont propriétaires d'un bien immobilier à Pignans (Var) acquis le 7 juillet 2000 ; qu'il s'agit d'un bien sis lieudit... comprenant une parcelle cadastrée section A n° 1179 d'une contenance de 19a 43ca et un septième indivis de la parcelle cadastrée section A n° 1183 d'une contenance de 16a 30ca ; que la parcelle A 1179 a un accès à la voie publique par l'intermédiaire d'un chemin privé correspondant à la parcelle A 1183 ; que l'accès de la parcelle A 1179 au chemin cadastré A 1183 se fait par un seul côté ; que les époux X... ont fait construire une maison et une piscine ; qu'ils ont signé deux mandats sans exclusivité, datés du 14 octobre 2009 pour une durée de 12 mois donnant mandat de vente à la Sarl Z... M Immobilier ; que le premier mandat n° 189 a pour objet la vente de l'immeuble sis « idem » (référence à l'adresse) l'adresse indiquée est «... 83790 Pignans », il désigne le bien comme étant « belle villa de maçon d'environ 200 m2 sur un jardin de 1325 m2, 4 chambres, 2 sdb, 1 piscine en béton 9 x 4 m », le prix indiqué est de 349. 000 € avec rémunération pour l'agence immobilière de 19. 000 € à la

charge de l'acquéreur ; que le deuxième mandat n° 190 a pour objet la vente du bien immobilier sis « idem » (référence à l'adresse) l'adresse indiquée est «... 83790 Pignans », il désigne le bien comme « terrain constructible de 600 m<sup>2</sup>, gros COS car pas de PLU et pas de pas ; plusieurs habilitations possibles », le prix indiqué est de 9. 000 € (sic) avec rémunération du mandataire de 9. 000 € à la charge de l'acquéreur ; qu'aucune référence cadastrale ne figure sur ces mandats, aucun plan n'y est annexé ; que l'opération consistait, explique la Sarl Z... M Immobilier à détacher une surface de 600 m<sup>2</sup> du terrain pour en faire un terrain à bâtir ; que cependant le mandat ne précise pas dans quelle partie du terrain serait prise cette partie à détacher ; que par ailleurs l'ensemble de la parcelle A 1179 des époux X... représente 1943 m<sup>2</sup> alors que l'addition des surfaces des deux lots 1325 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup> aboutit à 1925 m<sup>2</sup> au lieu de 1943 m<sup>2</sup> ; que l'objet du deuxième mandat n° 190 est très imprécis, il n'est même pas déterminable au vu de la rédaction du mandat ; qu'il s'agit d'un terrain à détacher, sans qu'on sache exactement où et sans que les indications du mandat permettent de déterminer sur quelle partie de la parcelle il devrait se trouver ; qu'aucune indication n'est donnée concernant l'accès alors que les époux X... sont propriétaires de droits indivis sur la parcelle A 1183 à usage de chemin pour avoir un accès à leur maison ; qu'il en résulte qu'aucune transaction ne peut être passée sur la base d'un tel mandat ; que ce mandat ne comporte aucun objet certain qui forme la matière de l'engagement ; qu'il n'est pas valable, conformément aux dispositions de l'article 1108 du Code civil ; que le premier mandat, n° 189, concerne la maison elle-même, et le bâti en général, avec la piscine, sur un terrain de 1325 m<sup>2</sup> : que si l'objet n'est pas désigné de manière très précise, sans référence cadastrale et sans précision sur l'accès, il est cependant déterminable ; que la maison est clairement située sur le terrain ; que malgré son manque de précisions, il ne peut être dit que ce premier mandat soit nul par manque d'objet certain, au sens de l'article 1108 du Code civil ;

ALORS D'UNE PART QU'une obligation contractuelle doit avoir pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce ; qu'en l'espèce, où l'arrêt attaqué constate que l'objet du second mandat est un terrain entièrement constructible de 600 m<sup>2</sup>, à détacher de la parcelle A 1179 d'une contenance totale de 1943 m<sup>2</sup> appartenant aux époux X... et située... à Pignans, de sorte qu'il pouvait parfaitement être déterminé, la cour d'appel qui a cependant retenu, pour le juger nul, que le mandat ne comporte aucun objet certain qui forme la matière de l'engagement, a violé les articles 1108, 1129 et 1984 du Code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QUE le contrat est valable quand il a un objet certain qui forme la matière de l'engagement ; qu'il suffit que la chose, objet de l'engagement, soit déterminée ou déterminable, au moins quant à son espèce ; qu'en l'espèce, où l'objet du second mandat de vendre confié par les époux X... à la Sarl Z... M Immobilier pouvait parfaitement être déterminé, s'agissant d'un terrain à bâtir d'une superficie de 600 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle A 1179 appartenant aux époux X... au... à Pignans, la cour d'appel qui s'est fondée sur l'absence d'indication concernant l'accès à ce terrain pour déclarer le mandat nul, faute d'objet, a statué par un motif inopérant et a violé les articles 1108, 1129 et 1984 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la Sarl Z... M Immobilier de sa

demande de dommages-intérêts concernant le mandat numéro 189 daté du 14 octobre 2009 faute de preuve d'une violation de ses termes par les époux X... ;

AUX MOTIFS QUE le mandat a été signé le 14 octobre 2009 pour une durée de 12 mois ; qu'il s'agit d'un mandat simple... ; qu'il est stipulé qu'il peut être dénoncé à tout moment avec un préavis de 15 jours par lettre recommandée avec avis de réception ; qu'il a été dénoncé initialement par lettre recommandée datée du 4 août 2010 postée le 5 août 2010 mais sans avis de réception, donc sans effet ; qu'il a été effectivement dénoncé par une deuxième lettre recommandée, cette fois avec avis de réception reçu le 12 août 2010 ; qu'il a donc pris fin quinze jours après cette date, le 27 août 2010 ; que par lettre recommandée avec avis de réception datée du 2 août 2010, reçue le 4 août 2010, M. Z... a écrit la lettre suivante aux époux X... « suite à la visite effectuée à votre domicile... le vendredi 30 juillet 2010 avec mon client. Je vous informe que ce dernier nous a fait une offre d'achat au prix de vente initial du mandat... sans négociation de prix ainsi que sans clause suspensive d'obtention de prêt donc au prix de 349. 000 €... cette offre d'achat a été suivie ce même jour... 2 août 2010, par un compromis signé par les acquéreurs avec une remise de chèque en dépôt de garantie... » ; qu'il est produit un bon de visite par les époux B... du 30 juillet 2010 et un chèque de 10. 000 € des époux B... du 2 août 2010 à l'ordre de la sep Figarol ; que les époux B... ont signé le 30 juillet 2010 un mandat de recherche pour ce bien immobilier ; que la mention sur le mandat de recherche d'un prix entre 300. 000 et 350. 000 € ne veut pas dire accord pour n'importe quel prix entre 300. 000 et 350. 000 € ; mais laisse entendre qu'une négociation était envisagée sur le prix ; qu'il est produit une attestation de M. Benoît C..., cleric de notaire, du 16 avril 2012, qui déclare « avoir reçu en l'office notarial de Solliès-Pont alors que j'étais employé en qualité de cleric de notaire dans ladite étude, M. et Mme Hervé B... lesquels avaient signé un avant contrat de vente sous seing privé par l'intermédiaire de l'agence Z... Immobilier située à Toulon en vue de l'acquisition d'un bien immobilier situé sur le territoire de la commune de Pignans,..., appartenant à M. et Mme X... » ; que cette attestation ne précise pas le prix qui aurait été écrit sur l'avant-contrat ; qu'elle ne précise pas ce qui est entendu comme étant cet avant contrat, sinon qu'il s'agissait d'un document signé par les seuls époux B... ; que le document signé par les époux B... et produit par la Sarl Z... M Immobilier est une offre d'achat des époux B... signée du 2 août 2010 ; que sur ce document, les époux B... offrent d'acquérir le bien immobilier des époux X... au prix de 349. 000 €, mais en précisant 330. 000 € net vendeur plus 19. 000 € pour l'agence, soit au total 349. 000 € ; que le prix offert aux époux X... dans ce document est donc 330. 000 € et non 349. 000 € ; que la somme de 349. 000 € correspond au total du prix et de la rémunération du mandataire ; que cette offre à un prix net vendeur inférieur à celui demandé par les époux X... n'est pas acceptée par ceux-ci ; que ces éléments établissent que la Sarl Z... M Immobilier avait trouvé des acquéreurs pour la maison, les époux B..., avant la fin du mandat ; mais qu'aucun de ces documents ne permet d'établir que les époux B... étaient d'accord de manière ferme pour payer le prix de 349. 000 € net vendeurs ; que l'offre des époux B... est de 330. 000 € net vendeur, soit 19. 000 € en dessous du prix exigé des vendeurs ; que la Sarl Z... M Immobilier ne produit pas d'autre document pour justifier de ce qu'elle appelle un compromis de vente ; qu'il n'est en conséquence pas certain qu'il y ait eu un accord des époux B... pour acquérir, comme le prétend la Sarl Z... M Immobilier, le bien immobilier au prix exigé par les époux X... ; que les époux X... n'ont pas commis de faute en ne donnant pas suite à cette offre qui ne correspondait pas à leur demande ; qu'il n'est pas justifié d'une autre offre ; que l'allégation de la Sarl Z... M Immobilier selon laquelle les époux B... auraient offert aux époux X... la somme de 349. 000 € net vendeurs pour leur maison n'est pas prouvée ; qu'aucune faute contractuelle des époux X... n'est établie ; que la Sarl Z... M Immobilier

n'a perdu aucune chance d'obtenir le paiement de sa commission, avant que les époux X... ne mettent fin au mandat ; qu'en tout état de cause, aucun élément n'est donné sur la solvabilité des époux B... et sur la chance réelle d'aboutir avec eux à une vente ;

ALORS D'UNE PART QUE le juge ne peut méconnaître les termes du litige, tels qu'ils résultent des conclusions respectives des parties ; qu'en l'espèce, les époux X..., qui indiquaient dans leurs conclusions d'appel (p. 2 in fine) que le mandat n° 189 portait sur la vente de leur maison pour un prix de 349. 000 € ; rémunération du mandataire comprise, n'ont pas contesté que l'offre faite par les époux B... pour ce bien était conforme à l'objet du mandat, comme le soutenait la Sarl Z... M Immobilier (ses conclusions, p. 3, § 4 et s.) ; qu'en se fondant, pour juger non fautif le refus des époux X... de donner suite à l'offre d'achat des époux B..., sur une différence entre le prix offert par ces derniers et celui demandé par les premiers, inexistante et non invoquée par les parties, la cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'il ne peut fonder sa décision sur les moyens mélangés de fait ou de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en l'espèce, la cour d'appel qui a relevé d'office le moyen tiré de l'absence de faute contractuelle des époux X... dans l'exécution du mandat pour n'avoir pas donné suite à une offre d'achat faite à un prix ne correspondant pas à leur demande, sans inviter au préalable les parties à présenter leurs observations de ce chef, a violé le principe de la contradiction et l'article 16 du code de procédure civile ;

ALORS ENSUITE QUE le juge ne peut dénaturer les termes clairs et précis des actes qui lui sont soumis ; qu'en l'espèce, le mandat de vente n° 189 confié par les époux X... à la Sarl Z... M Immobilier stipule, s'agissant du prix que « les biens et droits ci-avant désignés devront être présentés, sauf accord ultérieur au prix de 349. 000 € - trois cent quarante-neuf mille euros-rémunération du mandataire comprise, payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique, tant à l'aide de prêts que de fonds propres de l'acquéreur », la rémunération du mandataire étant fixée dans cet acte à la somme de 19. 000 € TTC ; qu'il s'évince des termes clairs et précis du mandat que les époux X... offraient de vendre leur bien pour le prix, rémunération du mandataire incluse, de 349. 000 €, soit un prix net vendeur de  $349. 000 - 19. 000 = 330. 000$  € ; qu'en retenant, pour exclure toute faute des époux X... du fait de leur refus de donner suite à l'offre d'achat de ce bien faite par les époux B... pour le prix de 349. 000 €, dont 330. 000 € net vendeur plus 19. 000 € pour l'agence, que cette offre a un prix net vendeur inférieur à celui demandé par les époux X..., soit 19. 000 € en dessous du prix exigé des vendeurs, et qu'il n'est en conséquence pas certain qu'il y ait eu accord des époux B... pour acquérir le bien immobilier au prix exigé par les époux X..., la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du mandat de vente n° 189 et violé l'article 1134 du Code civil ;

ALORS ENFIN QUE la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ; qu'en l'espèce, il résulte des éléments de la cause l'accord des époux B... et des époux X... sur la chose vendue et sur son prix, de sorte que la vente était parfaite, et de surcroît non soumise à la condition

suspensive d'obtention d'un prêt ; que la cour d'appel qui a cependant retenu, pour écarter toute responsabilité des époux X... à l'égard de leur mandataire, qu'aucun élément n'est donné sur la solvabilité des acquéreurs et sur la chance réelle d'aboutir avec eux à une vente, a violé l'article 1583 du Code civil.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré la Sarl Z... M Immobilier irrecevable en sa demande de dommages-intérêts pour rupture abusive de pourparlers présentée pour la première fois en cause d'appel ;

AUX MOTIFS QUE cette demande est une prétention nouvelle en cause d'appel, elle ne tend pas aux mêmes fins « de » la demande en dommages-intérêts pour violation du contrat de mandat ; que la société Z... M Immobilier était en mesure de la présenter en première instance ; qu'elle en l'a pas fait ; que cette demande est irrecevable pour la première fois en cause d'appel ;

ALORS QUE les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge même si leur fondement juridique est différent ; qu'en l'espèce, la demande fondée par la Sarl Z... M Immobilier sur la responsabilité délictuelle, en appel, tendait aux mêmes fins que celles fondée sur la responsabilité contractuelle en première instance, c'est-à-dire l'obtention de dommages-intérêts en réparation du préjudice qu'elle a subi du fait des démarches qu'elle a effectuées en pure perte pour trouver un acquéreur pour le bien immobilier des époux X... qui, de mauvaise foi, ont refusé de vendre aux conditions auxquelles ils avaient consenties sans aucune explication ; qu'en jugeant cependant cette demande irrecevable, la cour d'appel a violé l'article 565 du code de procédure civile.

Moyen produit par la SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X..., demandeurs au pourvoi incident

Le moyen reproche à l'arrêt partiellement infirmatif attaqué d'avoir déclaré valable le contrat intitulé " mandat de vente " n° 189 en date du 14 octobre 2009, conclu entre les propriétaires du bien immobilier visé (M. et Mme X..., les exposants) et l'agence immobilière ((la société Z...)) ;

AUX MOTIFS QUE les époux X... étaient propriétaires d'un bien immobilier à PIGNANS (Var), acquis le 7 juillet 2000, sis lieudit..., comprenant une parcelle cadastrée section A n° 1179 d'une contenance de 19 a 43 ca et un septième indivis de la parcelle cadastrée section A n° 1183 d'une contenance de 16 a 30 ca ; que la parcelle A 1179 avait un accès à la voie publique par l'intermédiaire d'un chemin privé correspondant à la parcelle A 1183, cet accès se faisant par un seul côté ; que les époux X... avaient fait construire une maison et une piscine ; qu'ils avaient signé deux mandats sans exclusivité, datés du 14 octobre 2009, pour une durée de 12 mois donnant mandat de vente à la société Z... M. IMMOBILIER ; que le premier mandat (n° 189) avait pour objet la vente de l'immeuble sis « idem » (référence à l'adresse), que l'adresse indiquée était « ... 83790 PIGNANS », qu'il

désignait le bien comme étant « belle villa de maçon d'environ 200 m<sup>2</sup>, sur un jardin de 1325 m<sup>2</sup>, 4 chambres, 2 SDB, 1 piscine en béton 9 x 4 m », que le prix indiqué était de 349, 000 €, avec rémunération pour l'agence immobilière de 19. 000 € à la charge de l'acquéreur ; que le deuxième mandat (n° 190) avait pour objet la vente du bien immobilier sis « idem » (référence à l'adresse), que l'adresse indiquée était « ... 83790 PIGNANS », qu'il désignait le bien comme « terrain constructible de 600 m<sup>2</sup>, gros COS car pas de PLU et pas de POS, plusieurs habitations possibles », que le prix indiqué était de 9. 000 € (129. 000 €), avec rémunération du mandataire de 9. 000 € à la charge de l'acquéreur ; qu'aucune référence cadastrale ne figurait sur ces mandats, qu'aucun plan n'y était annexé ; que la société Z... expliquait que l'opération consistait à détacher une surface de 600 m<sup>2</sup> du terrain pour en faire un terrain à bâtir ; que cependant le mandat ne précisait pas dans quelle partie du terrain serait prise cette partie à détacher ; que par ailleurs l'ensemble de la parcelle A 1179 des époux X... représentait 1. 943 m<sup>2</sup>, tandis que l'addition de la surface des deux lots, 1. 325 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup>, aboutissait à 1. 925 m<sup>2</sup> au lieu de 1. 943 m<sup>2</sup> ; que le mandat n° 189 concernait la maison elle-même et le bâti en général, avec la piscine, sur un terrain de 1. 325 m<sup>2</sup> ; que si l'objet n'était pas désigné de manière très précise, sans référence cadastrale et sans précision sur l'accès, il était cependant déterminable, la maison étant clairement située sur le terrain ; que, malgré son manque de précision, il ne pouvait être déclaré que ce mandat était nul par manque d'objet certain, au sens de l'article 1108 du code civil (arrêt attaqué, p. 4 et p. 5, 2ème al.) ;

ALORS QUE, pour être valable, une obligation contractuelle doit avoir un objet déterminé ou au moins déterminable selon les seules énonciations de l'acte, ce qui n'est pas le cas d'une convention portant sur un bien immobilier dont la superficie mentionnée est imprécise et les références cadastrales ne sont pas indiquées ; qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué a constaté que le mandat litigieux n° 189 ne comportait aucune référence cadastrale du bien immobilier visé, dont la superficie indiquée était en outre sans correspondance exacte avec celle de l'ensemble de la parcelle appartenant aux mandants, et l'accès audit bien pas davantage précisé ; qu'en déclarant cependant valable le mandat litigieux, omettant ainsi de tirer les conséquences légales de ses propres constatations dont il ressortait que la convention était imprécise sur la superficie du bien immobilier visé et n'en indiquait pas les références cadastrales ni le mode d'accès, la cour d'appel a violé les articles 1108 et 1129 du code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 14 juin 2012