

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 4 mai 2012

N° de pourvoi: 11-10943

Publié au bulletin

Cassation

M. Charruault (président), président

Me Blondel, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche :

Vu les articles 1986 et 1989 du code civil ;

Attendu, selon le jugement attaqué, qu'ayant acquis de M. X...un terrain, M. Y..., qui souhaitait acquérir des parcelles voisines, lui a donné mandat de négocier la vente avec les propriétaires et lui a versé une somme de 1 500 euros ; qu'ayant ensuite renoncé à ces acquisitions, M. Y... a réclamé à M. X...la restitution de cette somme en faisant valoir qu'elle lui avait été remise pour servir d'acompte sur le prix de vente de ces terrains ;

Attendu que pour rejeter cette demande, la juridiction de proximité a considéré que ladite somme était due à M. X...en raison des démarches qu'il avait accomplies à l'occasion de l'exécution de la mission qui lui avait été confiée ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, sauf convention contraire, le mandat est gratuit et que M. X...ne prétendait pas qu'une rémunération avait été convenue, ni qu'il avait fait des avances ou des frais pour l'exécution de sa mission, la juridiction de proximité a violé les textes susvisés ;

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

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 22 septembre 2010, entre les parties, par la juridiction de proximité de Saint-Avoid ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant la juridiction de proximité de Metz ;

Condamne M. X...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, le condamne à payer à M. Y... la somme de 1 500 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 du jugement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, prononcé par le président en son audience publique du quatre mai deux mille douze et signé par M. Charruault, président, et par Mme Laumône, greffier de chambre qui a assisté au prononcé de l'arrêt. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Blondel, avocat aux Conseils pour M. Y....

Il est reproché au jugement attaqué d'avoir débouté M. Y... de sa demande tendant à la restitution d'une somme de 1. 500 euros ;

AUX MOTIFS QUE M. Y..., qui a fait l'acquisition en décembre 2007 d'un terrain appartenant à M. X..., l'a mandaté pour servir d'intermédiaire avec les propriétaires des parcelles voisines qu'il souhaitait également acquérir ; qu'il lui verse alors la somme de 1. 500 € ; que, par lettre du 4 juin 2008, M. Y... informe M. X...qu'il renonce aux acquisitions et sollicite remboursement de la somme de 1. 500 € ; que M. Y... qualifie la remise de fonds effectuée au profit de M. X...d'acompte à voir sur le prix de vente des terrains et sollicite sa restitution du fait de la non-réalisation de la vente ; que cependant, M. X...n'est pas propriétaire des parcelles concernées ; qu'il se propose seulement de contacter les propriétaires, qu'il n'y a par conséquent aucun accord ni sur la chose vendue ni sur le prix ; que M. X...a soutenu, sans en justifier, qu'il se serait porté acquéreur des terrains voisins de celui vendu à M. Y... ; qu'il n'en demeure pas moins qu'il a effectué des démarches dans le cadre du mandat qui lui a été confié ; que M. Y... est revenu sur l'engagement qu'il a pris, engagement qu'il estimait suffisamment sérieux pour justifier la remise d'une somme de 1. 500 € ; que près de six mois se sont écoulés entre la remise des fonds et la lettre par laquelle demandeur renonce à l'acquisition des parcelles ; qu'il ne rapporte pas la preuve de ce que le paiement qu'il a effectué est indu et il sera en conséquence débouté de sa demande ;

ALORS QUE, D'UNE PART, comme le faisait observer M. Y... dans ses conclusions, M. X...avait lui-même reconnu, dans ses conclusions du 20 janvier 2010, que la somme qui lui avait été remise était constitutive « d'une provision pour payer les vendeurs » et non point d'une somme destinée à le rémunérer de ses services, d'où il suit qu'en statuant comme il le fait, le juge de proximité viole l'article 4 du code de procédure civile, ensemble l'article 1356 du code civil ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, sauf lorsque le mandataire est un professionnel, ce qui n'est pas constaté en l'espèce, le mandat est présumé conclu à titre gratuit ; qu'en invoquant les démarches prétendument accomplies par M. X...dans le cadre de son mandat pour justifier la rétention de somme litigieuse, le juge de proximité viole l'article 1986 du code civil, ensemble l'article 12 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE DE TROISIEME PART, dans l'hypothèse même où M. X...aurait été un professionnel de l'immobilier, ce qui a priori n'est pas, le mandat aurait été alors soumis à l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, de sorte qu'en aucun cas il n'aurait pu déboucher sur un droit à rémunération, l'opération immobilière n'ayant pas abouti ; qu'à cet égard également, le juge de proximité ne pouvait déduire des démarches accomplies par M. X...un droit à conserver la somme litigieuse, sauf à violer de nouveau l'article 1986 du code civil, ensemble le texte susvisé ;

ALORS QUE DE QUATRIEME PART, le dépositaire est tenu d'une obligation de restitution ; qu'en ne recherchant pas, comme elle y était invitée, si la somme que M. Y... avait déposée entre les mains de M. X...n'était pas destinée à être reversée aux vendeurs des parcelles qu'il convoitaient, à titre d'acompte sur le prix de vente des terrains, et si, la vente n'ayant pas été conclue, M. X...avait néanmoins encore un titre à la conserver, le juge de proximité ne justifie pas légalement sa décision au regard des articles 1134, 1915 et 1937 du code civil ;

ET ALORS ENFIN QUE, et en tout état de cause, le juge doit trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ; qu'en reprochant à M. Y... d'être revenu sur son engagement et d'avoir laissé s'écouler six mois entre la remise de la somme litigieuse et sa renonciation, sans préciser la nature des obligations qu'il aurait souscrites quant à ce et qui justifieraient la conservation de la somme litigieuse, cependant que, faute d'accord sur la chose ni sur le prix, M. Y... ne pouvait être enfermé dans les liens d'une vente, comme cela est constaté, le juge de proximité laisse totalement incertain le fondement juridique de sa décision et la prive ce faisant de toute base légale au regard l'article 12 du code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Juridiction de proximité de Saint-Avold du 22 septembre 2010