

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 20 septembre 2017

N° de pourvoi: 16-12.906

ECLI:FR:CCASS:2017:C100975

Publié au bulletin

Rejet

Mme Batut (président), président

Me Carbonnier, Me Le Prado, 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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 10 décembre 2015), rendu sur renvoi après cassation (1^{re} Civ., 16 mai 2013, pourvoi n° 12-19. 441), que la société Cabinet Ojalvo gestion transaction (l'agent immobilier), cessionnaire d'une partie du portefeuille de clientèle d'un agent immobilier auquel Maurice X...avait confié la gestion locative de deux immeubles, pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction jusqu'au 1^{er} janvier 1999, a poursuivi cette mission pour le compte de MM. Daniel et Joël X...(les consorts X...), héritiers du mandant, décédé le 4 mars 2000, jusqu'à ce que ceux-ci y mettent un terme, à compter du 30 juin 2007, pour le premier, et du 1^{er} novembre 2008, pour le second ; que, soutenant que l'agent immobilier avait géré leurs biens sans détenir de mandat écrit depuis le 1^{er} janvier 1999, les consorts X...l'ont assigné en restitution des honoraires perçus entre le premier trimestre 2000 et le deuxième trimestre 2008 ;

Attendu que les consorts X...font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que le mandat professionnel de gestion immobilière doit, à titre de condition de formation, être passé par écrit et avoir été signé aussi bien par le mandataire que par le mandant ; qu'en l'espèce, pour retenir que les consorts X...avaient consenti à l'agent immobilier un mandat de gestion immobilière, la cour d'appel a considéré que, si un tel

mandat non signé n'est, en principe, pas valable, la signature d'une partie a pour unique fonction de matérialiser l'expression de son consentement et ne constitue pas en elle-même une condition de validité de l'acte et que, par conséquent, s'il existe des circonstances de fait démontrant la réalité du consentement de la partie non signataire, l'acte pourra, néanmoins, produire ses effets ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé, par fausse interprétation, l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, ensemble l'article 64 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

2°/ que la preuve du mandat professionnel de gestion immobilière doit être apportée par un écrit signé aussi bien par le mandataire que par le mandant ; qu'en l'espèce, pour retenir que les consorts X...avaient consenti à l'agent immobilier un mandat de gestion immobilière, la cour d'appel a considéré que, si un tel mandat non signé n'est, en principe, pas « valable », la signature d'une partie a pour unique fonction de matérialiser l'expression de son consentement et ne constitue pas en elle-même une « condition de validité » de l'acte et que, par conséquent, s'il existe des circonstances de fait démontrant la réalité du consentement de la partie non signataire, l'acte pourra néanmoins produire ses effets, confondant ainsi formalisme probatoire et formalisme de validité et examinant, par conséquent, la validité du prétendu mandat sans avoir d'abord examiné si sa preuve avait été ou non régulièrement apportée ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a violé, par fausse interprétation, l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, ensemble l'article 64 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

3°/ que la preuve du mandat professionnel de gestion immobilière peut être apportée par un simple écrit, à condition que ce commencement de preuve soit complété par d'autres éléments de preuve ; que les juges du fond doivent, a minima, constater ce commencement de preuve par écrit et retenir des preuves complémentaires avant d'examiner la validité du mandat ; qu'en l'espèce, pour retenir que les consorts X...avaient consenti à l'agent immobilier un mandat de gestion immobilière, la cour d'appel a considéré que, si un tel mandat non signé n'est, en principe, pas « valable », la signature d'une partie a pour unique fonction de matérialiser l'expression de son consentement et ne constitue pas en elle-même une « condition de validité » de l'acte et que, par conséquent, s'il existe des circonstances de fait démontrant la réalité du consentement de la partie non signataire, l'acte pourra néanmoins produire ses effets, confondant ainsi formalisme probatoire et formalisme de validité et examinant, par conséquent, la validité du prétendu mandat sans avoir d'abord examiné si sa preuve avait été ou non apportée ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a violé, par fausse interprétation, l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, l'article 64 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, ensemble les articles 1341 et 1347 du code civil ;

4°/ qu'il appartient à celui qui affirme avoir envoyé un courrier d'apporter la preuve qu'il l'a véritablement envoyé ; qu'en l'espèce, pour retenir qu'il y avait des circonstances de fait démontrant formellement la réalité du consentement des consorts X...au prétendu mandat de l'agent immobilier, la cour d'appel a considéré que les consorts X...ne faisaient état d'aucune circonstance pouvant expliquer qu'ils n'avaient reçu les mandats que l'agent immobilier soutenait leur avoir adressés pour signature " telle par exemple qu'un déménagement ", quand il incombait d'abord à cette société de prouver qu'elle avait véritablement envoyé ces mandats aux consorts X...; qu'en inversant la charge de la preuve, la cour d'appel a violé l'article 9 du code de procédure civile ;

Mais attendu que, selon les articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dans leur rédaction issue de la loi n° 94-624 du 24 juillet 1994, applicable en la cause, les conventions conclues avec les personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives, notamment, à la gestion immobilière, doivent être rédigées par écrit ; que, suivant l'article 64, alinéa 2, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, le titulaire de la carte professionnelle " gestion immobilière " doit détenir, à moins qu'il ne représente la personne morale qu'il administre, un mandat écrit qui précise l'étendue de ses pouvoirs et qui l'autorise expressément à recevoir des biens, sommes ou valeurs, à l'occasion de la gestion dont il est chargé ; que la Cour de cassation jugeait jusqu'à présent que ces dispositions, qui sont d'ordre public, sont prescrites à peine de nullité absolue, excluant toute possibilité de confirmation du mandat comme de ratification ultérieure de la gestion (1re Civ., 22 mars 2012, pourvoi n° 15-20. 411, Bull. 2012, I, n° 72 ; 1re Civ., 2 décembre 2015, pourvoi n° 14-17. 211, en cours de publication) ;

Que, toutefois, l'évolution du droit des obligations résultant de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, d'après laquelle la nullité est absolue lorsque la règle violée a pour objet la sauvegarde de l'intérêt général et relative lorsque cette règle a pour objet la sauvegarde d'un intérêt privé, a conduit la Cour de cassation à apprécier différemment l'objectif poursuivi par certaines des prescriptions formelles que doit respecter le mandat de l'agent immobilier et à décider que, lorsqu'elles visent la seule protection du mandant dans ses rapports avec le mandataire, leur méconnaissance est sanctionnée par une nullité relative (Ch. mixte, 24 février 2017, pourvoi n° 15-20. 411, en cours de publication) ; que, dans les rapports entre les parties au mandat, le non-respect de son formalisme légal, qui a pour objet la sauvegarde des intérêts privés du mandant, entraîne une nullité relative, laquelle peut être couverte par la ratification ultérieure des actes de gestion accomplis sans mandat ;

Et attendu que l'arrêt relève que les consorts X...ont poursuivi leurs relations avec le mandataire de leur auteur, sans émettre la moindre protestation sur la qualité des prestations fournies ou les conditions de leur rémunération, dont l'agent immobilier leur a rendu compte de façon régulière et détaillée, avant qu'ils ne mettent un terme à sa mission sept ans plus tard, dans les formes et conditions stipulées dans les mandats écrits que celui-ci leur avait expédiés pour signature ; que, de ces motifs, faisant ressortir que les consorts X...avaient ratifié, en connaissance de cause, les actes et coût de cette gestion locative, elle a pu déduire que la restitution des honoraires perçus était injustifiée ;

D'où il suit que le moyen, qui critique des motifs surabondants, est inopérant ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne MM. Daniel et Joël X...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt septembre deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Carbonnier, avocat aux Conseils, pour MM. Daniel et Joël X...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté les consorts X...de toutes leurs demandes ;

AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 modifiée, dite loi Hoguet, et de son décret d'application du 20 juillet 1972 un mandat de gestion d'immeubles doit être rédigé par écrit et comporter diverses mentions obligatoires ; qu'en l'espèce, les mandats, eux-mêmes non datés, ont cependant, et bien que non signés, été enregistrés à la date du 1er octobre 2001 et portent les numéros 175 et 176 ; que la copie du registre produite, et dont la sincérité n'est pas contestée, montre qu'ils s'insèrent régulièrement entre un mandat n° 174, également du 1er octobre 2001, et un mandat n° 177 de la même date ; que d'ailleurs sur plainte en 2008 des consorts X...auprès de la direction des fraudes de l'Île de France au motif que Cogestra aurait géré leurs biens sans mandat, un contrôle a été effectué, auquel cette administration a estimé ne pas devoir donner suite ; que s'il est vrai qu'un mandat non signé n'est en principe pas valable, il doit cependant être rappelé que la signature d'une partie sur un acte sous seing privé a pour unique fonction de matérialiser l'expression du consentement de cette dernière aux obligations qu'il contient et ne constitue pas en elle-même une condition de validité de l'acte ; que dès lors, s'il existe des circonstances de fait démontrant formellement la réalité du consentement de la partie qui n'a pas signé, l'acte pourra néanmoins produire ses effets ; qu'il est constant en l'espèce que les consorts X...ne font état d'aucune circonstance pouvant expliquer qu'ils n'aient pas reçu les mandats que Cogestra soutient leur avoir adressés pour signature, telle par exemple qu'un déménagement ; que Cogestra produit un seul des courriers d'accompagnement, daté d'avril 2002, soit plusieurs mois après la date d'enregistrement des mandats (lesquels ne sont pas datés) ; que néanmoins, au regard du temps écoulé, il ne peut le lui être reproché, même si la date de ce courrier montre un laxisme certain de sa part dans la formalisation des relations entre les parties ; que ces relations se sont poursuivies en parfaite harmonie jusqu'au courrier recommandé adressé le 26 juin 2007 par monsieur Daniel X...à Cogestra lui notifiant, en termes très cordiaux, la fin de son mandat, et jusqu'à celui, également recommandé avec demande d'avis de réception de monsieur Joël X...du 7 octobre 2008 ayant le même objet ; que c'est ainsi que Cogestra produit de nombreux courriers intéressant la gestion des immeubles échangés par les parties durant plus de six ans, qui désignent expressément Cogestra comme mandataire ; qu'il est par ailleurs constant que les consorts X...ont été destinataires de comptes-rendus mentionnant le détail des opérations de gestion des biens ainsi que la rémunération du mandataire, qu'ils n'ont jamais contestés ; que Cogestra observe par ailleurs avec justesse, que l'un et l'autre des frères X...a estimé utile de mettre fin officiellement à ses relations avec Cogestra par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ainsi que prévu par les mandats, monsieur Daniel X...

faisant en outre un peu plus de trois mois avant la date anniversaire du mandat, conformément aux dispositions contractuelles ; qu'ainsi, bien que contestant avoir eux-mêmes donné mandat, les consorts X...n'en ont pas moins considéré qu'un mandat existait bel et bien pour chacun d'eux, puisqu'ils ont estimé utile de les résilier chacun de leur côté, et leur explication selon laquelle ils se croyaient liés par celui consenti par leur auteur ne peut qu'être reçue avec circonspection, compte tenu du retard qu'ils ont mis à s'enquérir de la régularité formelle du mandat détenu par Cogestra, soit après la liquidation de la succession, en juin 2007 ; qu'en outre, ce n'est qu'après avoir mis fin à leurs relations avec Cogestra, et avoir ainsi profité pendant près de 7 ans de la gestion effectuée sans la moindre protestation sur la qualité des prestations fournies ni leur rémunération, qu'ils se sont inquiétés du fondement des relations entretenues avec Cogestra, ce qui pose question sur leur parfaite bonne foi dans le présent litige ; que ces éléments conjugués permettent de retenir que les consorts X...ont bel et bien consenti aux mandats de gestion écrits produits par Cogestra, ce qui supplée l'absence de signature desdits mandats ; que les consorts X...seront donc déboutés de leurs demandes au titre des honoraires versés à compter du 1er octobre 2001 ; que la société cabinet Ojalvo exploitant sous la dénomination « Cogestra » démontrant par son extrait du registre du commerce n'avoir commencé son activité à Villemomble, en qualité de successeur de la société Cogestra, qu'en septembre 2001, et en l'absence de tout élément permettant de considérer qu'elle aurait repris les dettes du précédent exploitant, les honoraires versés avant cette date ne peuvent être réclamés au cabinet Ojalvo ; que les consorts X...seront donc également déboutés de leurs demandes intéressant les années 2000 et 2001, jusqu'en octobre ; que le jugement entrepris sera donc confirmé en toutes ses dispositions à l'exception de celles relatives aux dépens de première instance et à l'article 700 du code de procédure civile, définitivement infirmées et par l'arrêt de la cour de Paris ;

1°) ALORS QUE le mandat professionnel de gestion immobilière doit, à titre de condition de formation, être passé par écrit et avoir été signé aussi bien par le mandataire que par le mandant ;

Qu'en l'espèce, pour retenir que les consorts X...avaient consenti à la société Cogestra un mandat de gestion immobilière, la cour d'appel a considéré que, si un tel mandat non signé n'est, en principe, pas valable, la signature d'une partie a pour unique fonction de matérialiser l'expression de son consentement et ne constitue pas en elle-même une condition de validité de l'acte et que, par conséquent, s'il existe des circonstances de fait démontrant la réalité du consentement de la partie non signataire, l'acte pourra néanmoins produire ses effets ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé, par fausse interprétation, l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, ensemble l'article 64 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

2°) ALORS, subsidiairement, QUE la preuve du mandat professionnel de gestion immobilière doit être apportée par un écrit signé aussi bien par le mandataire que par le mandant ;

Qu'en l'espèce, pour retenir que les consorts X...avaient consenti à la société Cogestra un mandat de gestion immobilière, la cour d'appel a considéré que, si un tel mandat non

signé n'est, en principe, pas « valable », la signature d'une partie a pour unique fonction de matérialiser l'expression de son consentement et ne constitue pas en elle-même une « condition de validité » de l'acte et que, par conséquent, s'il existe des circonstances de fait démontrant la réalité du consentement de la partie non signataire, l'acte pourra néanmoins produire ses effets, confondant ainsi formalisme probatoire et formalisme de validité et examinant, par conséquent, la validité du prétendu mandat sans avoir d'abord examiné si sa preuve avait été ou non régulièrement apportée ;

Qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a violé, par fausse interprétation, l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, ensemble l'article 64 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

3°) ALORS, plus subsidiairement encore, QUE la preuve du mandat professionnel de gestion immobilière peut être apportée par un simple écrit, à condition que ce commencement de preuve soit complété par d'autres éléments de preuve ; que les juges du fond doivent, a minima, constater ce commencement de preuve par écrit et retenir des preuves complémentaires avant d'examiner la validité du mandat ;

Qu'en l'espèce, pour retenir que les consorts X...avaient consenti à la société Cogestra un mandat de gestion immobilière, la cour d'appel a considéré que, si un tel mandat non signé n'est, en principe, pas « valable », la signature d'une partie a pour unique fonction de matérialiser l'expression de son consentement et ne constitue pas en elle-même une « condition de validité » de l'acte et que, par conséquent, s'il existe des circonstances de fait démontrant la réalité du consentement de la partie non signataire, l'acte pourra néanmoins produire ses effets, confondant ainsi formalisme probatoire et formalisme de validité et examinant, par conséquent, la validité du prétendu mandat sans avoir d'abord examiné si sa preuve avait été ou non apportée ;

Qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a violé, par fausse interprétation, l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, l'article 64 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, ensemble les articles 1341 et 1347 du code civil ;

4°) ALORS, en tout état de cause, QU'il appartient à celui qui affirme avoir envoyé un courrier d'apporter la preuve qu'il l'a véritablement envoyé ;

Qu'en l'espèce, pour retenir qu'il y avait des circonstances de fait démontrant formellement la réalité du consentement des consorts X...au prétendu mandat de la société Cogestra, la cour d'appel a considéré que les consorts X...ne faisaient état d'aucune circonstance pouvant expliquer qu'ils n'avaient reçu les mandats que la société Cogestra soutenait leur avoir adressés pour signature « telle par exemple qu'un déménagement » (arrêt, p. 6, § 5), quand il incombait d'abord à cette société de prouver qu'elle avait véritablement envoyé ces mandats aux consorts X...;

Qu'en inversant la charge de la preuve, la cour d'appel a violé l'article 9 du code de procédure civile. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 10 décembre 2015