

Arrêt n°668 du 12 novembre 2020 (19-19.481) - Cour de cassation - Première chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2020:C100668

Cassation partielle

Demandeur(s) : Mme J... S... , épouse A...

Défendeur(s) : M. N... I... et autre(s) ;

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 30 avril 2019), les 2 mars et 19 juin 2009, M. I... et la société *Créations immobilier conseils* ont chacun confié à Mme A... , agent immobilier, un mandat de recherche en vue d'acquérir un terrain sur la commune de Cadaujac, moyennant une commission de 12 000 euros à la charge de l'acquéreur. Le 24 juin 2009, Mmes V... , Y... et K... (les vendeurs), propriétaires indivises de deux terrains situés sur cette commune, ont donné mandat à Mme A... de les vendre. Par acte sous seing privé du 29 juin 2009, les vendeurs ont consenti deux promesses de vente de leurs terrains à la société *Créations immobilier conseils* et à M. I... qui s'est ensuite substitué à cette société. Après l'établissement d'un procès-verbal de carence, le 15 mars 2010, en raison de la défaillance des vendeurs, la vente des deux terrains a été réitérée, le 8 octobre 2010, par un acte authentique unique au profit de M. I... .

2. Le 24 avril 2014, Mme A... a assigné M. I... en paiement de la somme de 24 000 euros au titre de ses commissions dues en exécution des mandats de recherche. Le 13 octobre suivant, celui-ci a appelé les vendeurs en la cause. M. I... et les vendeurs ont opposé la nullité des mandats de recherche.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

3. Mme A... fait grief à l'arrêt de déclarer mal fondée la fin de non-recevoir tirée de la prescription des demandes de nullité des mandats et de rejeter ses demandes formées contre M. I... et contre les vendeurs, alors « que, pour l'application de la règle, selon laquelle l'exception de nullité peut seulement jouer pour faire échec à la demande d'exécution d'un acte qui n'a pas encore été exécuté, le commencement d'exécution de l'acte s'apprécie indépendamment de la personne qui l'effectue et à l'égard de toute obligation contractée en vertu de l'acte argué de nullité ; qu'en disant mal-fondée la fin de non-recevoir tirée de la prescription des demandes de nullité des mandats au motif qu'il ne pouvait être soutenu que M. I... avait exécuté tout ou partie de ses obligations dès lors que précisément Mme A... l'avait assignée en paiement de la totalité des commissions envisagées, quand l'exécution des mandats de recherche et de vente argués de nullité pouvait tout aussi bien émaner de Mme A... pour ce qui concernait ses propres obligations, la cour d'appel a violé l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

4. Il résulte de ce texte qu'à compter de l'expiration du délai de prescription de l'action en nullité, l'exception de nullité n'est plus recevable si l'acte a reçu un commencement d'exécution par l'une des parties.

5. Pour déclarer mal fondée la fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'exception de nullité des mandats et rejeter les demandes en paiement de Mme A... , l'arrêt énonce qu'il ne peut être retenu que M. I... a exécuté tout ou partie des obligations tirées des mandats de recherche, dès lors que Mme A... l'assigne en exécution forcée et pour le paiement de la totalité des commissions envisagées.

6. En statuant ainsi, alors que le commencement d'exécution du mandat devait être apprécié indépendamment de la partie qui l'avait effectué, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Mise hors de cause

7. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de mettre hors de cause Mmes V... , Y... et K... , dont la présence est nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déclare recevables les conclusions de Mme A... transmises le jour de l'ordonnance de clôture, l'arrêt rendu le 30 avril 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ;

Dit n'y avoir lieu de mettre hors de cause Mmes V... , Y... et K... ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse ;

Président : Mme Batut

Rapporteur : Mme Le Gall, conseiller référendaire

Avocat général : M. Chaumont

Avocat(s) : SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebah - SCP Alain Bénabent - SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret

[Contact](#) | [Questions fréquentes](#) | [Plan du site](#) | [Mentions légales](#) | [Mises en ligne récentes](#) | [Documents translated in 6 languages](#)

© Copyright Cour de cassation - Design Publicis Technology