

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 18 mai 2017

N° de pourvoi: 16-14.972

ECLI:FR:CCASS:2017:C300555

Non publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Coutard et Munier-Apaire, SCP Foussard et Froger, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 5 février 2016), que, par acte sous seing privé, la société civile immobilière Les Lys (la SCI) a vendu à la société civile immobilière FTR un immeuble d'habitation, par l'entremise de la société Era immobilier GAB Milly (GAB Milly), agent immobilier, mandataire du vendeur ; que la vente a été réitérée au profit de la société Groupe Arnaud Y... (GAB) ; que, soutenant que la société GAB Milly, mandataire chargé de vendre le bien, l'avait acquis par personne interposée, la SCI a assigné la société GAB en annulation de la vente sur le fondement de l'article 1596 du code civil ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes ;

Mais attendu qu'ayant constaté, procédant à la recherche prétendument omise, que les deux sociétés avaient des sièges distincts, même si la société GAB avait un établissement secondaire à la même adresse que celle de la société GAB Milly, la cour d'appel, qui en a souverainement déduit que la preuve de l'interposition n'était pas rapportée, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Les Lys aux dépens ;

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

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat aux Conseils, pour la société Les Lys :

La SCI Les LYS fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué de l'avoir déboutée de toutes ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE sur l'interposition, que, si la société GAB MILLY, mandataire du vendeur, la société FTR, acquéreur aux termes de l'avant-contrat, et la société GAB, acquéreur substitué, ont le même dirigeant, M. Arnaud Y... et qu'elles partagent, partiellement pour deux d'entre elles (GAB MILLY et GAB) l'activité de location de terrains ou d'autres biens immobiliers, cependant, ces sociétés ont des sièges sociaux distincts, même si la société GAB a un établissement secondaire à la même adresse que celle de la société GAB MILLY ; qu'en l'absence de la société GAB MILLY, qui n'est pas mise dans la cause, n'est pas établie la simulation frauduleuse qui aurait consisté à faire acquérir le bien par la société GAB pour le compte de la société GAB MILLY de manière à dissimuler aux yeux du vendeur l'incapacité d'acquérir de l'agent immobilier ; que le fait que la vente ait été convenue pour un prix inférieur de 20 000 € (260 000 €) à celui énoncé dans le mandat (280 000 €) est insuffisant à établir que l'agent immobilier, qui n'est pas dans la cause, n'aurait « pas agi dans l'intérêt de son mandant, mais dans celui de la société GAB », alors que le mandat prévoyait que le prix pouvait être modifié par un accord ultérieur des parties et que l'agent immobilier a réduit sa commission à la charge du vendeur de la somme de 18 000 € à celle de 12 000 € ; qu'ainsi l'interposition invoquée n'est pas établie ; qu'à supposer cette interposition prouvée, il est acquis aux débats que le contrat par acte sous seing privé du 26 mars 2009, aux termes duquel la SCI LES LYS représentée par Mme Lucette Z..., épouse de M. Claude A..., a donné mandat de vente à la société GAB MILLY, a été signé par M. Arnaud Y..., gérant de la société GAB MILLY ; que ne s'agissant pas d'un contrat en absents, il s'en déduit que le mandant connaissait le représentant légal du mandataire ; que l'acte sous seing privé de vente du 19 juin 2009 a été signé le même jour au même lieu, Milly-la-Forêt, par les époux A..., vendeurs, d'une part, et par M. Arnaud Y..., représentant la SCI FTP, d'autre part ; que les SCI LES LYS et FTR, représentées par les mêmes personnes, se sont encore rencontrées le 29 septembre 2009, pour signer un « Protocole de remise des clés anticipée » afin de permettre à l'acquéreur d'effectuer dans les lieux, objet de la vente, des travaux de nettoyage et de réfection de certains appartements ; qu'ainsi, il n'a pu échapper à la SCI LES LYS que le mandataire et l'acquéreur étaient représentés par la même personne à laquelle ils avaient fait une confiance suffisante pour lui remettre les clés du bien antérieurement au transfert de propriété, reporté à la date de réitération de la vente ; qu'il s'en déduit que la SCI LES LYS, qui avait connaissance par l'avant-contrat de vente des liens existant entre son mandataire et l'acquéreur, a manifesté sa volonté de s'approprier cet acte, prétendument illicite, en réitérant la vente par acte authentique au profit d'une autre société, représentée par le même gérant, que cette exécution volontaire de l'acte litigieux vaut ratification, les vendeurs n'étant pas censés ignorer les dispositions de

l'article 1596 du code civil ;

1./ ALORS QUE l'interposition de personne au sens de l'article 1596 ne suppose pas que la personne morale interposée soit fictive mais seulement qu'elle ait agi pour le compte du mandataire du vendeur dont elle partage les intérêts ; que dès lors, en écartant toute interposition de la société GAB, acquéreur, au profit de la société GAB MILLY, mandataire du vendeur, au motif inopérant que, même si la société GAB MILLY avait le même dirigeant et la même activité que la société GAB, elles n'avaient pas un siège social identique puisque la société GAB MILLY avait son siège à l'adresse d'un établissement secondaire de la société GAB, sans rechercher si ces circonstances n'étaient pas néanmoins suffisantes pour établir que la société GAB avait agi dans l'intérêt et pour le compte de la société GAB MILLY, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1596 du code civil ;

2./ ALORS QUE le bien-fondé de l'action en annulation d'une vente conclue au profit d'une personne ayant agi pour le compte du mandataire du vendeur, en méconnaissance de l'interdiction prévue par l'article 1596 du code civil, n'est pas subordonnée à la mise en cause du mandataire ; que dès lors, en retenant que l'absence de la société GAB MILLY, mandataire du vendeur, qui n'avait pas été mise en cause, excluait que soit établie la simulation frauduleuse qui aurait consisté à faire acquérir le bien par la société GAB pour le compte de la société GAB MILLY de manière à dissimuler l'incapacité d'acquérir de cette dernière, la cour d'appel, qui s'est fondée sur une circonstance inopérante, a violé l'article précité ;

3./ ALORS QUE le mandataire doit agir dans l'intérêt du mandant et non dans son propre intérêt ; que dès lors, en se bornant à retenir que dans la mesure où la société GAB MILLY avait réduit sa propre commission de 18 000 € à 12 000 €, le fait que la vente ait par ailleurs été conclue avec la société GAB à un prix de 20 000 € inférieur à celui énoncé dans le mandat n'était pas de nature à établir que la société GAB MILLY ait agi dans l'intérêt de cette dernière non dans celui de la SCI LES LYS, venderesse, sans rechercher si cette réduction de 6 000 € qui, ne compensait pas celle du prix de vente imposée au vendeur, n'avait pas néanmoins permis à M. Arnaud Y..., gérant des sociétés GAB et GAB MILLY d'acquérir le bien pour un prix inférieur de 14 000 € au prix initialement prévu, au détriment de la SCI LES LYS, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1596 du code civil ;

4./ ALORS, en outre, QUE la renonciation à la nullité relative de protection prévue par l'article 1596 du code civil au profit du vendeur, dont le bien a été acquis par l'agent immobilier auquel il a donné un mandat de vendre ou par un tiers pour son compte, ne peut résulter que d'un acte traduisant une volonté non équivoque de son auteur, c'est-à-dire impliquant la connaissance du vice l'affectant et l'intention de la réparer et que la réalisation de ces conditions ne saurait résulter de la seule connaissance qu'avait le vendeur, avant la conclusion de l'acte de vente, de l'identité des dirigeants de la société mandataire et de la société acquéreur ; que dès lors en se bornant à retenir, pour considérer que la SCI LES LYS avait renoncé à se prévaloir de la nullité affectant l'acte authentique de vente du 30 novembre 2009, qu'elle avait connaissance, avant la date de la réitération par acte authentique, du fait que le mandataire et l'acquéreur étaient représentés par la même personne, la cour d'appel, qui s'est fondée sur une circonstance inopérante à établir que SCI Les LYS avait effectivement eu connaissance du vice et l'intention de le réparer, a violé, ensembles, les articles 1338 et 1596 du code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 5 février 2016