

**Cour de cassation**

**chambre civile 1**

**Audience publique du 5 juin 2008**

**N° de pourvoi: 04-16368**

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Bargue (président), président**

Me Odent, SCP Choucroy, Gadiou et Chevallier, SCP Nicolaý, de Lanouvelle, Hannotin, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Dit n'y avoir lieu de mettre hors de cause les époux X... ;

Sur le moyen relevé d'office après avis donné aux conseils des parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile :

Vu les articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et l'article 64 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, dans leur rédaction applicable en la cause ;

Attendu que selon les dispositions des deux premiers de ces textes, qui sont d'ordre public, 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 le troisième, le titulaire de la carte professionnelle "gestion immobilière" doit détenir, à moins qu'il 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 ; qu'il en résulte que la preuve de l'existence et de l'étendue du mandat de gestion immobilière délivré à un professionnel ne peut être rapportée que par écrit ; que le mandat apparent ne peut tenir en échec ces règles impératives ;

Attendu que M. et Mme X..., locataires d'une maison à usage d'habitation appartenant à M. Y..., qui avaient reçu de la société Ferret immobilier un congé avec offre de vente au prix de 900 000 francs, ont déclaré accepter cette offre par lettre recommandée du 24 février 2000 tandis que, par correspondance du même jour, la société Ferret immobilier leur faisait part du retrait de cette offre ; qu'ils ont assigné M. Y... et la société Ferret

immobilier en demandant qu'il soit constaté que la vente était parfaite ; que la cour d'appel a fait droit à leurs prétentions à l'encontre de M. Y... et a condamné l'agent immobilier à payer certaines sommes à celui-ci à titre de dommages-intérêts ;

Attendu que pour décider que M. Y... était engagé par l'offre de vente délivrée à M. et Mme X... et que la vente était parfaite, la cour d'appel s'est fondée sur l'existence d'un mandat apparent en retenant que les locataires pouvaient légitimement croire que la société Ferret immobilier avait le pouvoir de gérer le bien et de délivrer un congé pour vente au nom du bailleur ;

En quoi la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les griefs du pourvoi principal ni sur ceux du pourvoi incident :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 3 novembre 2003, entre les parties, par la cour d'appel de Toulouse ; remet, en conséquence, 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 Toulouse, autrement composée ;

Condamne la société Ferret immobilier aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes de la société Ferret immobilier et de M. et Mme X... ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq juin deux mille huit.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Toulouse du 3 novembre 2003

**Précédents jurisprudentiels:**