

**COUR DE CASSATION
CHAMBRE CIVILE 1**

N° 96-21273

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. LEMONTEY

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Audience publique du 9 février 1999

Rejet

Sur le pourvoi formé par :

1 / M. A,

2 / Mme B, demeurant tous deux Nouméa,

en cassation d'un arrêt rendu le 22 août 1996 par la cour d'appel de Nouméa, au profit :

1 / de Mme C,

2 / de M. D, demeurant tous deux Nouméa,

3 / de la société Antipode immobilier, société à responsabilité limitée dont le siège social est Nouméa,

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

LA COUR, composée selon l'article L. 131-6, alinéa 2, du Code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 5 janvier 1999, où étaient présents : M. Lemontey, président, Mme Delaroche, conseiller rapporteur, M. Sargos, conseiller, M. Gaunet, avocat général, Mme Aydalot, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Delaroche, conseiller, les observations de Me de Nervo, avocat des époux AB, de la SCP Monod et Colin, avocat de Mme C, de M. D et de la société Antipode immobilier, les conclusions de M. Gaunet, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur les trois moyens réunis, pris en leurs diverses branches, tels qu'ils figurent au mémoire en demande et sont reproduits en annexe au présent arrêt :

Attendu, selon les énonciations des juges du fond, que, par acte du 14 janvier 1991, M. A a donné mandat à l'agence Antipode immobilier de vendre une villa lui appartenant, au prix indicatif de 11 500 000 francs CFP ; que, faute d'acquéreur, la vente n'a pu se réaliser aux conditions souhaitées ; que, le 7 mai 1992, les époux AB ont conclu avec les conjoints D-C, par l'intermédiaire de la même agence, un contrat comportant deux conventions dissociées mais

complémentaires ; que, d'une part, ils donnaient l'immeuble à bail pour une période s'achevant le 7 mai 2000 au prix de 120 000 francs CFP par mois et, d'autre part, ils consentaient aux preneurs une promesse de vente à l'issue du bail, les preneurs devant alors lever l'option et les loyers antérieurement perçus s'imputant sur le prix de vente ; que, deux jours avant cet acte, soit le 5 mai 1992, les époux AB ont signé au profit de l'agence une facture d'honoraires de 500 000 francs CFP ; que, par assignation du 7 septembre 1993, ils ont demandé la restitution de cette somme en prétendant que l'agence n'avait pas rempli sa mission et ne pouvait prétendre à aucune rémunération ; qu'ils ont également appelé à la cause les conjoints D-C en sollicitant la nullité du contrat pour erreur sur l'objet de l'engagement, ayant cru conclure une location avec promesse d'achat et non avec promesse de vente ; que l'arrêt confirmatif attaqué (Nouméa, 22 août 1996) les a déboutés de leurs demandes ;

Attendu, d'abord, que la cour d'appel a, par motifs adoptés, répondant aux conclusions qui soutenaient que la promesse de vente était dépourvue de cause, procédé à la recherche prétendument omise en analysant l'économie du contrat et en relevant qu'au terme de celui-ci, les locataires auront versé pour l'acquisition du bien la somme de 11 800 000 francs CFP compte tenu de la clause d'imputation des loyers, voulue par les parties, et de la soulte restant due, prix normal au regard de l'état du bien et de sa situation géographique ; qu'ensuite, loin de soutenir que le droit de l'agence de percevoir des honoraires était fonction de l'existence d'un mandat écrit lui donnant pouvoir de conclure le contrat litigieux, les époux AB se sont bornés à faire valoir qu'ils avaient accepté la convention d'honoraires dans la mesure où ils croyaient que ledit "contrat correspondait à leur souhait et était fait dans leur intérêt" ; qu'ils ne sont, dès lors, pas recevables à formuler devant la Cour de Cassation un moyen contraire à leurs prétentions devant les juges du fond ; qu'enfin, la cour d'appel a procédé à la recherche prétendument omise quant au devoir de conseil en retenant, par motifs propres et adoptés, que c'était faute d'acquéreur dans les conditions initialement souhaitées que l'agence avait mis en place l'opération critiquée pour satisfaire ses clients et que si celle-ci s'était révélée avantageuse pour les preneurs, le déséquilibre n'était pas tel qu'il permette à lui seul une remise en cause des obligations réciproques ; que la décision, ainsi légalement justifiée, n'encourt aucune des critiques des trois moyens ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux AB aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande des conjoints CD et de la société Antipode immobilier ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf février mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf.

Décision attaquée : cour d'appel de Nouméa 1996-08-22