

**COUR DE CASSATION**

Audience publique du **21 mars 2019**

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 333 FS-P+B+I

Pourvoi n° F 18-10.772

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1° M. E. [REDACTED] A. [REDACTED],

2° Mme L. [REDACTED] C. [REDACTED], épouse A. [REDACTED],

domiciliés tous deux 18 [REDACTED] Dupleix, 75001 Paris,

contre l'arrêt rendu le 27 octobre 2017 par la cour d'appel de Paris (pôle 4,  
chambre 1), dans le litige les opposant :

1° à M. J. [REDACTED] M. [REDACTED],

2° à Mme O. [REDACTED] S. [REDACTED], épouse M. [REDACTED],

domiciliés tous deux 14 [REDACTED] de Brotagne, 75003 Paris,

3° à la société E. Appart'IE, société à responsabilité limitée, dont le siège est 11 rue de Montcaill, 94300 Vincennes,

défendeurs à la cassation ;

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 29 janvier 2019, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, MM. Pronier, Nivôse, Bureau, Mme Greff-Bohnert, MM. Jacques, Bech, conseillers, Mmes Guillaudier, Georget, Renard, Dikpa, conseillers référendaires, M. Kapella, avocat général, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat de M. et Mme Apon, de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société E. Appart'IE, de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de M. et Mme Maval, l'avis de M. Kapella, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 27 octobre 2017), que, le 22 décembre 2012, M. et Mme Apon ont consenti à M. et Mme Maval, par l'intermédiaire de l'agence immobilière E. Appart'IE, une promesse de vente d'un immeuble qui a été notifiée le même jour, en application de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ; que, le 31 juillet 2013, le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente a dressé un procès-verbal de difficultés constatant le défaut de consentement à la vente des acquéreurs qui avaient exercé leur droit de rétractation ; que M. et Mme Apon les ont assignés, ainsi que l'agent immobilier, en paiement de la clause pénale stipulée à la promesse et en indemnisation de leurs préjudices ;

Sur le premier moyen :

1° Attendu que M. et Mme Apon font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes contre les acquéreurs, alors, selon le moyen :

1°/ que les actes du mandataire apparent engagent le mandant, comme s'ils émanaient directement de celui-ci, de sorte que la signature apposée par un tel mandataire sur l'accusé de réception de la notification d'une promesse de vente prévue à l'article L. 271-1 du code de

la construction et de l'habitation suffit à établir que la promesse a été personnellement notifiée à l'acquéreur ; que dès lors, en affirmant, pour juger que la signature par M. M. de l'accusé de réception de la notification de la promesse destinée à son épouse était privée d'effet et refuser de rechercher si ce dernier n'était pas titulaire d'un mandat apparent l'autorisant à recevoir une telle notification au nom de son épouse, qu'à supposer même que M. M. ait pu être considéré par La Poste comme investi d'un tel mandat, il ne pouvait être tenu pour certain que l'acte sous seing privé avait été notifié à Mme M., la cour d'appel a violé les articles 1984 et 1998 du code civil, ensemble l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ que la croyance légitime dans le pouvoir de représentation de celui qui paraît agir au nom et pour le compte d'un tiers permet d'engager ce tiers sur le fondement du mandat apparent ; qu'en se contentant d'énoncer, pour juger que M. M. n'avait pas signé l'avis de réception de la notification de la promesse litigieuse destinée à son épouse en qualité de mandataire, que l'avis de réception de la poste prévoyait qu'en cas de signature par un mandataire, le nom et le prénom de celui-ci étaient indiqués et que l'avis de réception litigieux ne précisait pas le nom et le prénom du signataire, sans rechercher si le fait que la poste se soit déchargée de la lettre recommandée destinée à Mme M. en acceptant que M. M. appose sa signature sur l'avis de réception, n'avait pas donné à la société E. et aux époux A. la croyance légitime que M. M. avait reçu le pouvoir de son épouse de se faire délivrer la lettre en son nom, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1984 et 1998 du code civil ;

3°/ que le délai de rétractation de sept jours prévu à l'article L. 271-1 code de la construction et de l'habitation commence à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception ayant notifié à l'acquéreur la promesse de vente ; qu'en retenant, pour juger que le délai de rétractation n'avait pas commencé à courir à l'égard des époux M. et qu'en conséquence, la promesse de vente litigieuse devait être annulée par l'effet de leur rétractation, que M. M. avait signé le 26 décembre 2012 les avis de réception de la notification de la promesse de vente destinés tant à lui-même qu'à son épouse et qu'il n'était pas certain que cette dernière en ait reçu notification, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations dont il résultait que le délai de rétractation avait commencé à courir, à tout le moins, à l'égard de M. M. le 26 décembre 2012 (au plus tard), et a violé l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

4°/ que dans leurs conclusions d'appel, les époux A. soutenaient que les époux M. avaient commis une faute en taisant pendant plusieurs mois les difficultés qu'ils rencontraient pour financer

*l'acquisition du bien litigieux et leur décision de ne plus acquérir celui-ci, en les laissant ainsi notamment engager des frais inutiles et irréversibles pour leur nouveau logement ; qu'en se contenant de retenir, pour écarter toute faute des époux M..., que le délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation n'avait pas commencé à courir à leur égard, sans répondre au moyen opérant dont elle était saisie tiré de la faute des époux M... à avoir maintenu pendant plusieurs mois les époux A... dans l'ignorance de leur situation et de leur décision de ne plus acquérir le bien, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;*

Mais attendu que la notification de la promesse de vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, prévue par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, n'est régulière que si la lettre est remise à son destinataire ou à un représentant muni d'un pouvoir à cet effet ; qu'ayant retenu que, l'avis de réception de la lettre de notification adressée à Mme Marvel le 22 décembre 2012 étant revêtu de la signature de M. M..., sans précision du nom et prénom du signataire, celui-ci n'avait pas signé en qualité de mandataire de son épouse et qu'il n'était pas certain que la promesse avait été notifiée à Mme M..., la cour d'appel en a exactement déduit, sans être tenue de procéder à des recherches sur l'existence d'un mandat apparent que ses constatations rendaient inopérantes, que le délai de rétractation n'avait pas couru à l'égard de Mme M... avant l'exercice, par celle-ci, de ce droit et a légalement justifié sa décision annulant le contrat ;

Mais sur le second moyen :

Vu l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour rejeter la demande de M. et Mme A... contre l'agent immobilier, l'arrêt retient que la société E... Appart... en sa qualité de mandataire des vendeurs et de rédacteur de l'avant-contrat, a notifié à chacun des époux acquéreurs, séparément et dans les formes prévues par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, l'avant-contrat du 22 décembre 2012 et que, ce faisant, l'agent immobilier a rempli sa mission, laquelle n'incluait pas la vérification des signatures apposées sur les avis de réception ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il incombait à l'agent immobilier de vérifier la sincérité, au moins apparente, de la signature figurant sur l'avis de réception de la lettre recommandée adressée aux acquéreurs, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

## PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes de M. et Mme A. contre la société E. A., l'arrêt rendu le 27 octobre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Paris, autrement composée ;

Condamne la société E. A. aux dépens ;

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

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un mars deux mille dix-neuf.

## MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat aux Conseils, pour M. et Mme A[redacted]

### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Les époux A[redacted] font grief à l'arrêt attaqué d'avoir annulé l'avant-contrat du 22 décembre 2012 par l'effet de la rétractation exercée par M. Josiah M[redacted] et Mme Olivia S[redacted] épouse M[redacted] d'avoir dit que la somme de 50.000 euros déposée par ces derniers entre les mains du séquestre devait leur être restituée et de les avoir déboutés de toutes leurs demandes formées contre M. Josiah M[redacted] et Mme Olivia S[redacted] épouse M[redacted] ;

AUX MOTIFS QUE la société E[redacted] en sa qualité de mandataire des vendeurs et de rédacteur de l'avant-contrat a procédé à la notification prévue par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation par lettres recommandées distinctes datées du 22 décembre 2012 adressées à chacun des époux M[redacted] ; que les avis de réception du 26 décembre 2012 sont revêtus de la même signature dont il n'est pas contesté qu'il s'agit de celle de M. M[redacted] ; que l'avis de réception de La Poste prévoit que, lorsqu'il est signé par le mandataire, le nom et le prénom sont précisés ; qu'or, l'avis de réception de la lettre adressée à Mme M[redacted] ne précise pas le nom et le prénom du signataire, de sorte qu'il doit en être déduit que M. M[redacted] n'a pas signé l'avis de réception en qualité de mandataire de son épouse, les époux M[redacted] affirmant, de surcroît, que l'époux ne disposait d'aucun mandat exprès ; que par suite, et à supposer même que M. M[redacted] ait pu être considéré par La Poste comme investi d'un mandat apparent de son épouse, il ne peut être tenu pour certain que l'acte sous seing privé a été notifié à Mme M[redacted] ; qu'en conséquence, et quelles que soient les règles de représentation découlant du régime matrimonial des époux M[redacted], le délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, texte spécial, n'a pas couru, de sorte que l'avant-contrat du 22 décembre 2012 doit être annulé ; que par suite, les vendeurs et l'agent immobilier doivent être déboutés de toutes leurs demandes formées contre les époux M[redacted] qui n'ont commis aucune faute en exerçant le droit de rétractation prévu par la loi ; que le jugement entrepris doit être infirmé en ce qu'il a débouté les époux M[redacted] de leur demande d'annulation et en ce qu'il est entré en voie de condamnation contre ces derniers ; que la somme de 50.000 euros déposée par les époux M[redacted] entre les mains du séquestre doit leur être restituée ;

1°) ALORS QUE les actes du mandataire apparent engagent le mandant, comme s'ils émanaient directement de celui-ci, de sorte que la signature apposée par un tel mandataire sur l'accusé de réception de la notification d'une promesse de vente prévue à l'article L. 271-1 du code de la

construction et de l'habitation suffit à établir que la promesse a été personnellement notifiée à l'acquéreur ; que dès lors, en affirmant, pour juger que la signature par M. M. de l'accusé de réception de la notification de la promesse destinée à son épouse était privée d'effet et refuser de rechercher si ce dernier n'était pas titulaire d'un mandat apparent l'autorisant à recevoir une telle notification au nom de son épouse, qu'à supposer même que M. M. ait pu être considéré par La Poste comme investi d'un tel mandat, il ne pouvait être tenu pour certain que l'acte sous seing privé avait été notifié à Mme M., la cour d'appel a violé les articles 1984 et 1998 du code civil, ensemble l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation

2°) ALORS QUE la croyance légitime dans le pouvoir de représentation de celui qui paraît agir au nom et pour le compte d'un tiers permet d'engager ce tiers sur le fondement du mandat apparent ; qu'en se contentant d'énoncer, pour juger que M. M. n'avait pas signé l'avis de réception de la notification de la promesse litigieuse destinée à son épouse en qualité de mandataire, que l'avis de réception de la poste prévoyait qu'en cas de signature par un mandataire, le nom et le prénom de celui-ci étaient indiqués et que l'avis de réception litigieux ne précisait pas le nom et le prénom du signataire, sans rechercher si le fait que la poste se soit déchargée de la lettre recommandée destinée à Mme M., en acceptant que M. M. appose sa signature sur l'avis de réception, n'avait pas donné à la société E. et aux époux A. la croyance légitime que M. M. avait reçu le pouvoir de son épouse de se faire délivrer la lettre en son nom, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1984 et 1998 du code civil ;

3°) ALORS QUE le délai de rétractation de sept jours prévu à l'article L. 271-1 code de la construction et de l'habitation commence à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception ayant notifié à l'acquéreur la promesse de vente ; qu'en retenant, pour juger que le délai de rétractation n'avait pas commencé à courir à l'égard des époux M. et qu'en conséquence, la promesse de vente litigieuse devait être annulée par l'effet de leur rétractation, que M. M. avait signé le 26 décembre 2012 les avis de réception de la notification de la promesse de vente destinés tant à lui-même qu'à son épouse et qu'il n'était pas certain que cette dernière en ait reçu notification, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations dont il résultait que le délai de rétractation avait commencé à courir, à tout le moins, à l'égard de M. M. le 26 décembre 2012 (au plus tard), et a violé l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

4°) ALORS QUE dans leurs conclusions d'appel, les époux A. soutenaient que les époux M. avaient commis une faute en taisant pendant plusieurs mois les difficultés qu'ils rencontraient pour financer

l'acquisition du bien litigieux et leur décision de ne plus acquérir celui-ci, en les laissant ainsi notamment engager des frais inutiles et irréversibles pour leur nouveau logement (conclusions, p. 18-19) ; qu'en se contenant de retenir, pour écarter toute faute des époux **Messiah**, que le délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation n'avait pas commencé à courir à leur égard, sans répondre au moyen opérant **contre** elle était saisie tiré de la faute des époux **Messiah** à avoir maintenu pendant plusieurs mois les époux **Aproh** dans l'ignorance de leur situation **et** de leur décision de ne plus acquérir le bien, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

M. Etienne **Aproh** et Mme **Lies** épouse **Aproh** font grief à l'arrêt attaqué de les avoir déboutés de leurs demandes contre la société **En Appartement** ;

AUX MOTIFS QUE s'agissant de la demande de « garantie » formée par les époux **Aproh** contre l'agent immobilier, rédacteur de l'avant-contrat, dont ils rappellent qu'il doit assurer l'efficacité de son acte, il vient d'être dit que la société **En Appartement** avait notifié à chacun des époux acquéreurs, séparément et dans les formes prévues par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, l'avant-contrat du 22 décembre 2012 ; que ce faisant, l'agent immobilier a rempli sa mission laquelle n'incluait pas la vérification des signatures apposées sur les avis de réception ; qu'en conséquence, aucun manquement n'étant établi à l'encontre du rédacteur de l'acte, les époux **Aproh** doivent être déboutés de leur demande de garantie ;

ALORS QUE l'intermédiaire professionnel mandaté par un vendeur pour rédiger une promesse de vente et procéder à sa notification telle qu'exigée à l'article L. 271-1 code de la construction et de l'habitation est tenu d'assurer l'efficacité de l'acte qu'il a rédigé et partant, de la notification à laquelle il a procédé ; qu'en énonçant, pour débouter les époux **Aproh** de leur demande à l'encontre de la société **En Appartement**, après avoir constaté que cette dernière avait rédigé la promesse litigieuse et l'avait notifiée à chacun des époux acquéreurs, dans les formes prévues par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, que sa mission n'incluait pas la vérification des signatures apposées sur les avis de réception, lesquelles conditionnent pourtant la régularité de la notification de la promesse, et avec elle, la régularité de la promesse elle-même, la cour d'appel a violé les articles 1147 (dans sa version applicable au litige), 1991 et 1992 du code civil, ensemble l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.