

**Cour de cassation  
chambre civile 1  
Audience publique du mardi 17 juillet 1973  
N° de pourvoi: 72-12810  
Publié au bulletin**

**REJET**

**PDT M. BELLET, président**  
RPR M. VOULET, conseiller rapporteur  
AV.GEN. M. BOUCLY, avocat général  
Demandeur AV. MM. BOULLOCHE, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

SUR LE PREMIER MOYEN : ATTENDU QU'IL RESULTE DES ENONCIATIONS DE L'ARRET CONFIRMATIF ATTAQUE QU'AUX TERMES D'UN ACTE SOUS SEINGS PRIVES EN DATE DU 11 SEPTEMBRE 1970 DAME X..., MAX Z..., DAME Y... ET DIDIER Z..., PROPRIETAIRES INDIVIS D'UN DOMAINE, ONT DONNE MANDAT A SERY DE REALISER LA VENTE DE LA PARTIE DESIGNEE SUR UN PLAN ANNEXE, MOYENNANT LE PRIX DE 850 000 FRANCS ;

QUE PAR LETTRES RECOMMANDEES DES 19, 22 ET 23 SEPTEMBRE 1970 ADRESSEES A SERY, DAME X... ET MAX Z... LUI ONT FAIT CONNAITRE QU'ILS REVOQUAIENT CE MANDAT ;

QUE FABRE A ALORS PRODUIT UN ACTE SOUS SEINGS PRIVES DATE DU 15 SEPTEMBRE 1970 AUX TERMES DUQUEL SERY, AGISSANT COMME MANDATAIRE DES CONSORTS Z..., LUI A VENDU LA PARTIE DU DOMAINE SUSVISEE ET LES A ASSIGNES EN REGULARISATION DE CETTE VENTE PAR ACTE AUTHENTIQUE ;

QUE DAME X... ET MAX Z... S'Y SONT OPPOSES ;

ATTENDU QU'IL EST FAIT GRIEF A LA COUR D'APPEL D'AVOIR FAIT DROIT A LA DEMANDE DE FABRE, ALORS QUE LE MANDAT DONNE LE 11 SEPTEMBRE 1970, DONT LES DISPOSITIONS ETAIENT CLAIRES ET PRECISES ET EXCLUAIENT TOUTE INTERPRETATION, NE STIPULAIT AUCUNE CLAUSE D'IRREVOCABILITE, SAUF DE L'ACCORD UNANIME DES MANDANTS, D'OU IL SUIVIT QU'IL POUVAIT, D'APRES LE MOYEN, FAIRE L'OBJET D'UNE REVOCATION PAR CERTAINS D'EUX DONT LES INTERETS ETAIENT DIFFERENTS DE CEUX DES AUTRES, LA SEULE CIRCONSTANCE QUE LE MANDAT DU 11 SEPTEMBRE 1970 AURAIT DEROGE A UNE CONVENTION INITIALE NE POUVANT PERMETTRE AU JUGE, A DEFAUT DE TOUTE REFERENCE A CELLE-CI ET DE TOUTE AMBIGUITE DE SES TERMES, A Y AJOUTER EN AFFIRMANT QUE, PAR EXCEPTION AU PRINCIPE DE LA REVOCABILITE DU MANDAT, CELUI DONNE LE 11 SEPTEMBRE 1970 N'AURAIT ETE REVOCABLE QUE DE L'ACCORD DE TOUS LES MANDANTS ;

MAIS ATTENDU QUE, SAUF CONVENTION CONTRAIRE LORSQUE PLUSIEURS INDIVISAIRES ONT DONNE D'UN COMMUN ACCORD UN MANDAT IL N'EST PAS POSSIBLE A L'UN D'EUX DE REVOQUER, SANS L'ACCORD DES AUTRES, LE MANDAT DONT S'AGIT ;

QUE, DES LORS, LA COUR D'APPEL, APPRECIANT SOUVERAINEMENT LES FAITS DE LA CAUSE, A PU DECIDER QUE CERTAINS DES COHERITIERS NE POUVAIENT PLUS REVOQUER LE MANDAT DONNE A SERY ;

QUE, DES LORS, LE MOYEN NE SAURAIT ETRE RETENU ;

SUR LE DEUXIEME MOYEN : ATTENDU QU'IL EST ENCORE REPROCHE A L'ARRET ATTAQUE DE NE PAS S'ETRE PRONONCE SUR L'EXISTENCE ET LA PORTEE DES MANOEUVRES DOLOSIVES IMPUTEES A SERY AINSI QU'AUX COHERITIERS Z... ET A FABRE, NON PAS SEULEMENT A L'OCCASION DE LA SIGNATURE DU MANDAT DU 11 SEPTEMBRE 1970, MAIS DE L'ETABLISSEMENT DE L'ACTE SOUS SEINGS PRIVES DATE DU 15 SEPTEMBRE ;

MAIS ATTENDU QUE LA COUR D'APPEL RETIENT, APRES AVOIR ANALYSE LES AGISSEMENTS REPROCHES, QUE LA PREUVE DE LA FRAUDE ALLEGUEE ET QUI AURAIT ABOUTI A LA SIGNATURE DU MANDAT DU 11 SEPTEMBRE 1970 N'EST NULLEMENT RAPPORTEE ;

QU'ON NE SAURAIT FAIRE GRIEF A L'ARRET DE N'AVOIR PAS REPONDU EXPRESSEMENT AUX IMPUTATIONS DE FRAUDE VISANT L'ACTE DU 15 SEPTEMBRE 1970 EN L'ABSENCE DE TOUTE PRECISION LES CONCERNANT ;

QUE LE MOYEN NE PEUT QU'ETRE ECARTE ;

SUR LE TROISIEME MOYEN, PRIS EN SES DEUX BRANCHES : ATTENDU, ENFIN, QU'IL EST SOUTENU QUE L'ARRET ATTAQUE NE POUVAIT, SANS CONTRADICTION ENTRE SES PROPRES MOTIFS ET LE DISPOSITIF DU JUGEMENT ADOPTE QUI DECIDAIT QUE LA VENTE ETAIT INTERVENUE LE 15 SEPTEMBRE 1970 PAR L'EFFET DE L'ACCEPTATION DONNEE PAR FABRE A L'ACTE DU 11 SEPTEMBRE, DECIDER QUE LEDIT ACTE AURAIT CONSERVE SA NATURE DE MANDAT ET N'AURAIT PU RECEVOIR L'ACCEPTATION D'UN ACQUEREUR SANS L'INTERVENTION DU MANDATAIRE << CE QUI EMPORTERAIT QU'IL NE CONSTITUERAIT PAS UNE PROMESSE UNILATERALE DE VENTE SUJETTE AUX FORMALITES DE L'ARTICLE 7 DE LA LOI DU 19 NOVEMBRE 1963 EN CAS DE DEFAUT D'ACTE AUTHENTIQUE OU D'ACTE

L'ARTICLE 7 DE LA LOI DU 19 NOVEMBRE 1963, EN CAS DE DÉFICIT D'ACTE NOTARIAL OU D'ACTE SOUS SEINGS PRIVÉS ENREGISTRÉ DANS LE DÉLAI DE 10 JOURS DE L'ACCEPTATION DE L'ACQUEREUR, ET ALORS QU'AINSI L'ARRET ATTAQUÉ N'AURAIT PAS LÉGALEMENT REJETÉ LE MOYEN PRIS DE L'INOBSERVATION DE CE TEXTE >> ;

MAIS ATTENDU QUE LA COUR D'APPEL, D'UNE PART, A RELEVÉ QUE L'ACTE DU 11 SEPTEMBRE 1970 CONSTITUAIT UN MANDAT DE VENTE ET QU'ELLE A DONC PU EN DEDUIRE QUE LES DISPOSITIONS DE LA LOI DU 19 DÉCEMBRE 1963 SUR LES PROMESSES UNILATÉRALES DE VENTE LUI RESTAIENT INAPPLICABLES ;

QU'ELLE NE S'EST, D'AUTRE PART, NULLEMENT CONTREDITE EN DECIDANT QUE FABRE ÉTAIT DEVENU PROPRIÉTAIRE, EN VERTU DE LA VENTE INTERVENUE LE 15 SEPTEMBRE 1970, PUISQU'ELLE N'A PAS RETENU DANS LES MOTIFS DE SA DÉCISION UNE DATE DIFFÉRENTE DE CELLE-CI ;

QUE CE MOYEN NE PEUT ÊTRE ACCUEILLI ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORMÉ CONTRE L'ARRET RENDU LE 23 MAI 1972 PAR LA COUR D'APPEL DE TOULOUSE.

**Publication :** Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 1 N. 247 P. 217

**Décision attaquée :** Cour d'appel Toulouse (Chambre 1 ) du 23 mai 1972

### Titrages et résumés :

1) MANDAT - REVOCATION - MANDAT DONNÉ PAR DES COINDIVISAIRES - REVOCATION PAR UN SEUL - POSSIBILITÉ (NON).

SAUF CONVENTION CONTRAIRE, LORSQUE PLUSIEURS INDIVISAIRES ONT DONNÉ UN MANDAT, IL N'EST PAS POSSIBLE À L'UN D'EUX DE REVOQUER SANS L'ACCORD DES AUTRES LE MANDAT QU'IL A DONNÉ.

\* MANDAT - MANDANT - PLURALITÉ - COINDIVISAIRES - REVOCATION PAR UN SEUL - POSSIBILITÉ (NON).

2) IMPÔTS ET TAXES - ENREGISTREMENT - ASSUJETTISSEMENT - PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE - ARTICLE 1840-A DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS - APPLICATION - MANDAT DE VENDRE (NON).

LE MANDAT DE VENDRE DONNÉ PAR LE PROPRIÉTAIRE D'UN IMMEUBLE À UN TIERS NE CONSTITUE PAS UNE PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE ET LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 7 DE LA LOI DU 19 NOVEMBRE 1963 NE LUI SONT PAS APPLICABLES.

\* VENTE - PROMESSE DE VENTE - PROMESSE UNILATÉRALE - IMMEUBLE - ENREGISTREMENT - ARTICLE 1840-A DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS - MANDAT DE VENDRE - APPLICATION (NON).

3) JUGEMENTS ET ARRÊTS - MOTIFS - CONTRADICTION - VENTE - MANDAT DE VENDRE - CONCLUSION D'UN ACTE DE VENTE ENTRE UN ACQUEREUR ET LE MANDATAIRE - CONSTATATION DU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ - REFUS DE RECONNAÎTRE AU MANDAT LE CARACTÈRE D'UNE PROMESSE UNILATÉRALE - ABSENCE DE CONTRADICTION.

LE MOTIF ADMETTANT QU'UN ACQUEREUR, AYANT CONCLU UN ACTE SOUS SEINGS PRIVÉS AVEC LE MANDATAIRE CHARGÉ DE LA VENTE, ÉTAIT DEVENU PAR LA-MÊME PROPRIÉTAIRE, NE CONTREDIT PAS CELUI, ADOPTÉ DES PREMIERS JUGES, AFFIRMANT QUE LE MANDAT DE VENDRE NE CONSTITUE PAS EN LUI-MÊME UNE PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE, L'ACCEPTATION DE L'ACQUEREUR NE POUVANT ÊTRE RECUE SANS L'INTERVENTION DU MANDATAIRE, ET QU'EN CONSÉQUENCE IL N'ÉTAIT PAS SOUMIS AUX FORMALITÉS D'ENREGISTREMENT DE LA LOI DU 19 DÉCEMBRE 1963.

**Précédents jurisprudentiels :** CF. Cour de Cassation (Chambre civile 1) 1947-11-03 Bulletin 1947 I N. 16 (1) P. 81 (REJET). (1) CF. Cour de Cassation (Chambre commerciale ) 1956-11-14 Bulletin 1956 III N. 288 (1) P. 248 (REJET) ET L'ARRÊT CITE. (1) CF. Cour de Cassation (Chambre civile 1) 1970-06-16 Bulletin 1970 I N. 204 P. 167 (REJET) . (1)

### Textes appliqués :

(1)(2)CGI 1840-A Code civil 2003 Code civil 815 LOI 63-1241 1963-11-19 ART. 7