Texte de la **décision**

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

Sur le pourvoi formé par :

18) M. Z..., Eddin, Abdul, Wahab Y..., de nationalité française, né le 10 février 1936 à Tripoli Marine (Liban),

28) Mme A..., Marie B..., épouse Y...,

demeurant ensemble ... (16e),

en cassation d'un arrêt rendu le 11 juillet 1991 par la cour d'appel de Paris (2e chambre, section B), au profit de :

18) M. Pierre C..., demeurant ... (16e), ès qualités de tuteur de M. François C..., ce dernier étant décédé, ses héritiers MM. Jean-Louis, Patrick, Serge C... et Mme Evelyne C... ont repris l'instance ; 28) M. X..., demeurant ... (16e)

défendeurs à la cassation ; M. X... a formé un pourvoi incident, contre le même arrêt ; Les époux Y..., demandeurs au pourvoi principal, invoquent à l'appui de leur recours, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ; M. X..., demandeur au pourvoi incident, invoque à l'appui de son recours, les deux moyens de cassation également 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 avril 1993, où étaient présents :

M. Massip, conseiller doyen faisant fonctions de président, M. Gélineau-Larrivet, conseiller rapporteur, M. Grégoire, conseiller, M. Gaunet, avocat général, Mlle Ydrac, greffier de chambre ; Sur le rapport de M. le conseiller Gélineau-Larrivet, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat des époux Y..., de la SCP Defrenois et Levis, avocat des consorts C..., de Me Odent, avocat de M. X..., les conclusions de M. Gaunet, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ; Attendu, selon les énonciations des juges du fond, que François C..., décédé le 3 décembre 1991, propriétaire d'un appartement donné à bail, en octobre 1978, aux époux Y..., a, par lettre du 12 mars 1987, donné mandat à M. F. X..., agent immobilier, de signifier aux locataires un congé avec offre de vente moyennant le prix de 4 300 000 francs incluant la commission de l'intermédiaire, 2,5 %, mise à la charge du vendeur ; que ce congé leur ayant été notifié, conformément aux dispositions des articles 10 et 51 de la loi du 22 juin 1982, par lettre

recommandée du 17 mars 1987, les époux Y... ont, sans écarter l'offre, écrit à M. X..., le 30 avril 1987, pour lui

proposer d'acquérir au prix de 4 000 000 francs ; que M. X... leur a répondu, le 5 mai suivant, que François C... avait donné verbalement son accord pour que le prix de vente soit ramené à 4 100 000 francs, chiffre accepté, dès le 15 mai 1987, par les acquéreurs ; que son mandataire lui ayant rendu compte de cette négociation, François C... lui a écrit, le 21 mai 1987, pour lui rappeler qu'en cas de diminution du prix, celui-ci devait être "net" pour le vendeur, dispensé de régler la commission de l'intermédiaire, et que, faute d'une réponse conforme des époux Y..., il mettrait fin au mandat et se chargerait lui-même de la vente de son bien ; que, toutefois, à la suite d'une nouvelle lettre par laquelle M. X... lui affirmait qu'il avait accepté de vendre au prix de 4 100 000 francs et l'invitait à "prendre ses responsabilités", François C... a donné son accord sur ce prix par lettre du 28 mai 1987, mais ne s'est pas présenté devant le notaire rédacteur de l'acte de vente ; que, les époux Y... ayant alors assigné François C... en réalisation de la vente, le tribunal de grande instance a ordonné une expertise afin de rechercher si l'intéressé -placé sous le régime de la tutelle le 28 novembre 1988- était en état de manifester une volonté non équivoque au cours du premier semestre de l'année 1987 ; qu'après le dépôt du rapport de l'expert, M. Pierre D..., agissant en qualité d'administrateur légal sous contrôle judiciaire de François C..., a conclu au rejet des prétentions des époux Y..., en faisant notamment valoir que l'intéressé était hors d'état de faire des actes valables pendant la période considérée et en demandant la condamnation de M. X... intervenant volontaire à l'instance, au paiement de dommages-intérêts ; que le tribunal de grande instance a annulé, par application de l'article 489 du Code civil, les actes passés par François C... les 12 mars, 21 et 28 mai 1987 et a rejeté toutes les autres demandes des parties ; que la cour d'appel (Paris, 11 juillet 1991) a confirmé cette décision, sauf en ce qui concerne la demande

formulée contre M. X... qu'elle a condamné à verser 15 000 francs de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par François C... ; Sur le premier moyen du pourvoi principal et du pourvoi incident, pris en ses deux branches :

Attendu que les époux Y... et M. X... font grief à l'arrêt attaqué d'avoir annulé les actes du 21 mars et des 21 et 28 mai 1987, alors, selon le moyen, d'une part, qu'en faisant état d'une diminution des facultés mentales de François C... depuis 1981, se traduisant par des troubles de mémoire ponctuels, sans caractériser aucun fait établissant que l'intéressé était, au moment des actes litigieux, dans un état d'insanité d'esprit, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 489 du Code civil ; et alors, d'autre part, qu'en déduisant la prétendue insanité

d'esprit au moment de la vente du seul fait que l'acceptation d'un prix moindre que celui prévu par l'offre de vente initiale serait contraire aux intérêts de François C..., dès lors que la vente effectuée dans le cadre du droit de préemption du locataire interdisait toute négociation du prix, les juges du second degré ont violé l'article 11 de la loi du 22 juin 1982 et à nouveau privé leur décision de base légale ; Mais attendu qu'ayant constaté, par motifs adoptés, que François C... souffrait depuis 1981 de troubles importants du comportement et du caractère, liés au développement progressif et insidieux du processus démentiel du type Alzheimer, l'arrêt énonce que, d'après le rapport d'expertise, il est peu probable que l'intéressé ait été en mesure de manifester une volonté non équivoque au cours du premier semestre de 1987 ; qu'il relève encore que les lettres par lesquelles François C... a accepté une diminution du prix de vente contraire à ses intérêts et que "rien ne justifiait", n'expriment pas une volonté cohérente de leur auteur ; qu'en l'état de ces constatations et appréciations, la cour d'appel a souverainement estimé que François C... n'était pas sain d'esprit lorsqu'il a signé les actes litigieux ; que, par ces seuls motifs, elle a légalement justifié sa décision ; Sur le second moyen du pourvoi principal :

Attendu que les époux Y... reprochent encore à l'arrêt d'avoir rejeté leur demande en

réalisation de la vente en articulant le moyen reproduit en annexe, qui est pris de la violation de l'article 11 de la loi du 22 juin 1982 et de l'article 1998 du Code civil ; Attendu que les règles du mandat apparent concernent l'existence du mandat et non sa validité ; que les actes conclus par François C... ayant été annulés, le moyen, qui critique des motifs surabondants, est dès lors inopérant ; Et sur le second moyen du pourvoi incident, pris en ses deux branches :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de l'avoir condamné à verser des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par François C..., alors, d'une part, qu'ayant constaté que François C... avait apposé sa signature, précédée de la mention "Bon pour mandat" au bas d'un document dactylographié, du 12 mars 1987, comportant les conditions de détermination de la rémunération de l'agent immobilier ainsi que l'indication de la partie en supportant la charge, la cour d'appel, en énonçant que M. X... avait engagé son mandant sans pouvoir exprès et spécial, aurait dénaturé l'acte précité ; et alors, d'autre part, qu'en se bornant à affirmer que M. X... connaissait la fragilité intellectuelle de François C..., sans répondre aux conclusions par lesquelles il était soutenu qu'en raison de relations restées épistolaires, le mandataire ne pouvait qu'ignorer l'état exact de son mandant, les juges du second degré auraient méconnu les exigences de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'après avoir constaté, par motif adopté, que M. X... avait eu un "contact direct" avec François C..., en lui rendant visite à son domicile ou en le recevant à son bureau, l'arrêt retient que le mandataire a manqué à son devoir de conseil en engageant son mandant dans un processus de négociation contraire à ses intérêts ; que, par ces seuls motifs, la cour d'appel, répondant aux conclusions invoquées, a légalement justifié sa décision ; Sur la demande présentée au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile :

Attendu que les consorts C... sollicitent sur le fondement de ce texte l'allocation d'une somme de dix mille francs ; Mais attendu qu'il serait inéquitable d'accueillir cette demande ; PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ; REJETTE également la demande présentée par les consorts C... sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ;