



# Transfert de propriété et portée du mandat confié au notaire

**Jurisprudence** publié le **27/10/2009**, vu **5908 fois**, Auteur : [Maître Isaac LOUBATON](#)

Quand peut-on considérer qu'une vente est parfaite ?

L'article 1583 du Code Civil dispose que "*la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé*".

Le contentieux survient généralement en matière de promesse de vente dont l'un ou l'autre des signataires prétend que les conditions sont réalisées.

Dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt du 17 juin 2009 (arrêt n° 08.13833) des notaires avaient été chargés de mettre en vente un bien immobilier.

Soutenant que ce mandat constituait une offre de vente devenue parfaite au sens des articles 1583 et 1589 du Code civil, un candidat acquéreur a, après qu'il l'eut acceptée, assignés les propriétaires en réitération forcée.

Par arrêt du 11 décembre 2007, la Cour d'appel de Bordeaux a rejeté cette demande au motif que "*la preuve de la perfection de la vente n'est pas rapportée*".

Le candidat acquéreur a formé un pourvoi en cassation au motif que les propriétaires du bien avaient donné mandat au notaires de mettre en vente l'immeuble à un certain prix payable comptant le jour de la signature de l'acte de vente, le mandant chargeant le notaire "de trouver acquéreur".

Il soutenait que ces propriétaires avaient donc, par l'entremise des notaires, fait au public l'offre de vente de l'immeuble précisément désigné à un prix déterminé, que cette offre liait les propriétaires à l'égard du premier acceptant, peu important que la signature de l'acte ait été subordonnée à l'autorisation du juge des tutelles.

La Cour de cassation rejette le pourvoi au motif "*qu'ayant constaté que le mandat donné par les époux Y... donnait seulement pouvoir au mandataire de mettre en vente l'immeuble et de trouver acquéreur, sans autorisation d'accepter une offre d'achat ni de conclure la vente, la cour d'appel, qui en a exactement déduit qu'il s'agissait d'un **contrat d'entremise**, a retenu à bon droit qu'un tel contrat **ne pouvait être assimilé à une offre de vente qui aurait été transformée en une vente parfaite par l'acceptation d'un éventuel acheteur***".

Le contrat d'entremise ne doit donc pas être confondu avec une offre de vente.

Les notaires et agents immobiliers seront intéressés de l'apprendre...

**Pour toute consultation veuillez cliquer sur l'onglet " POSEZ VOTRE QUESTION "**