

Accueil > Jurisprudence > Première chambre civile > Arrêt n° 1181 du 12 décembre 2018 (17-25.697) - Cour de cassation - Première chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2018:C101181

# Arrêt n° 1181 du 12 décembre 2018 (17-25.697) - Cour de cassation - Première chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2018:C101181

## **Agent immobilier - Prescription**

Cassation partielle

*Demandeur (s) : Société BS invest, société par actions simplifiée unipersonnelle*

*Défendeur (s) : M. Florent X..., agent immobilier ; et autre*

---

### **Sur le premier moyen :**

Vu les articles 1er, 2222, alinéa 2, 2228 et 2229 du code civil ;

Attendu que, selon le dernier de ces textes, la prescription est acquise lorsque le dernier jour du terme est accompli ; que les règles de computation des délais de procédure énoncées aux articles 641 et 642 du code de procédure civile, prévoyant que le délai expire à la fin du jour portant le même quantième que celui du point de départ, sont sans application en matière de prescription ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, le 20 décembre 2007, la société BS invest a confié à M. X... (l'agent immobilier) le mandat de rechercher, en vue de l'achat, tous types d'appartements ou immeubles en totalité ; que, par acte sous seing privé du 31 janvier 2008, les consorts Y... ont consenti à la société BS invest une promesse de vente prévoyant le règlement, par l'acquéreur, d'une commission au profit de l'agent immobilier ; que, la société BS invest ayant refusé de réitérer la vente par acte authentique, un arrêt du 22 mars 2012 l'a condamnée à payer aux consorts Y... une certaine somme au titre de la clause pénale ; que, le 19 juin 2013, l'agent immobilier a assigné la société BS invest en paiement de la commission convenue et, subsidiairement, de dommages-intérêts ;

Attendu que, pour rejeter la fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action, après avoir énoncé qu'en application de l'article 26, II, de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, le délai quinquennal a commencé à courir à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi, soit le 19 juin 2008, l'arrêt retient qu'aux termes des articles 641 et 642 du code de procédure civile, lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai, et que tout délai expire le dernier jour à 24 heures, pour en déduire que le délai de prescription applicable en l'espèce expirait le 19 juin 2013 à 24 heures ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le délai quinquennal de prescription était expiré le 18 juin 2013 à 24 heures, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il annule le jugement, l'arrêt rendu le 15 juin 2017, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sauf 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 Montpellier ;

---

**Président : Mme Batut**

**Rapporteur : Mme Le Gall, conseiller référendaire**

**Avocat général : M. Chaumont**

**Avocat(s) : SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin - Me Occhipinti**

---

[Contact](#) | [Questions fréquentes](#) | [Plan du site](#) | [Mentions légales](#) | [Mises en ligne récentes](#) |  
[Documents translated in 6 languages](#)

© Copyright Cour de cassation - Design Publicis Technology