

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 15 décembre 2011

N° de pourvoi: 10-17691

Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Charruault (président), président

Me Foussard, Me Le Prado, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, le 26 mai 2005, les consorts X... ont vendu aux époux Y... un bien immobilier, par l'entremise de la société Stéphane Blot immobilier (l'agent immobilier) ; qu'alléguant avoir découvert, lors de la mise en oeuvre de travaux, l'état désastreux de la maison qui leur avait été dissimulé, les acquéreurs ont assigné les vendeurs et l'agent immobilier en résolution de la vente et en paiement de dommages-intérêts ainsi que la banque Scalbert Dupont (la banque), aux droits de laquelle se trouve le CIC Nord-Ouest, en résolution des contrats de prêt ayant servi au financement de cette acquisition ; que la vente a été annulée pour cause de réticence dolosive des vendeurs et les contrats de prêt résolus ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal de la société Stéphane Blot immobilier, pris en sa première branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, pour condamner l'agent immobilier, in solidum avec les vendeurs, à verser à la banque la somme de 33 022, 80 euros correspondant aux intérêts conventionnels stipulés aux contrats de prêt résolus, outre l'indemnité contractuelle due en cas de remboursement anticipé, la cour d'appel se borne à énoncer que l'agent immobilier n'avait pas satisfait à son obligation d'information et de conseil, ce qui engageait sa responsabilité tant envers les vendeurs qu'envers les acquéreurs, de sorte qu'il devait être condamné

envers ces derniers et envers la banque ;

Qu'en se déterminant ainsi, sans caractériser en quoi le manquement contractuel qu'elle relevait constituait une faute quasi délictuelle à l'égard de la banque, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé ;

Sur le troisième moyen du même pourvoi :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu qu'en condamnant l'agent immobilier, in solidum avec les consorts X..., à verser aux acquéreurs la somme de 129 024, 86 euros, avec intérêts au taux légal à compter du jugement, incluant le prix de vente qui s'élevait à 91 470 euros, alors que la restitution du prix à laquelle le vendeur se trouve tenu à la suite de l'annulation d'un contrat de vente ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable susceptible d'être mis à la charge d'un tiers, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le quatrième moyen du même pourvoi :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu qu'en condamnant l'agent immobilier à garantir les vendeurs des condamnations prononcées contre eux, alors qu'un vendeur, auteur d'une réticence dolosive pour avoir tu l'état réel de l'immeuble vendu, ne saurait être intégralement garanti par un agent immobilier ayant failli à son devoir d'information et de conseil, des condamnations prononcées au bénéfice de l'acquéreur, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu que le premier moyen du pourvoi principal et les deux moyens du pourvoi provoqué ne seraient pas de nature à permettre l'admission des pourvois ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné la société Stéphane Blot immobilier, d'une part, à payer à la banque Scalbert Dupont, aux droits de laquelle se trouve le CIC Nord-Ouest, la somme de 33 022, 80 euros correspondant aux intérêts conventionnels stipulés aux contrats de prêt résolus, outre l'indemnité contractuelle due en cas de remboursement anticipé, d'autre part, à verser aux époux Y... la somme de 91 470 euros représentant le prix de vente, enfin, à garantir les consorts X... des condamnations prononcées contre eux, l'arrêt rendu le 16 mars 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Rouen ;

Laisse à chacune des parties la charge de ses propres 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, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze décembre deux mille onze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils pour la société Stéphane Blot immobilier, demanderesse au pourvoi principal

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR condamné l'agence STEPHANE BLOT IMMOBILIER, in solidum, avec Madame Geneviève Z... épouse X..., Monsieur Gérard X..., Madame Odile X... épouse A... et Monsieur Philippe X..., à verser aux époux Y... la somme de 129. 024, 86 €, avec intérêts au taux légal à compter du jugement, outre la somme de 16. 000 € à titre de dommages et intérêts, d'AVOIR condamné l'agence STEPHANE BLOT IMMOBILIER, in solidum, avec Madame Geneviève Z... épouse X..., Monsieur Gérard X..., Madame Odile X... épouse A... et Monsieur Philippe X..., à verser à la banque SCALBERT DUPONT la somme de 33. 022, 80 € correspondant aux intérêts conventionnels stipulés aux contrats de prêt résolus, outre l'indemnité contractuelle due en cas de remboursement anticipé et d'AVOIR condamné l'agence STEPHANE BLOT IMMOBILIER à garantir les consorts X... des condamnations prononcées contre eux ;

AUX MOTIFS QU'il est constant que celle-ci était tenue d'une obligation d'information et de conseil envers les vendeurs et les acquéreurs ; que l'immeuble a été proposé par elle comme étant en « bon état » sans indication aucune de sa singularité que, sans être un professionnel du bâtiment, elle pouvait déceler de prime abord ; qu'elle se devait alors, pour satisfaire à son obligation sus définie, de s'informer plus amplement sur les origines et les caractéristiques du bâtiment ; que Monsieur B... indique à cet égard que des milliers de baraquements en bois ont été montés après la seconde guerre mondiale, sans l'attente de la reconstruction et que la mise en oeuvre de plaques de fibrociment a été fréquente à l'époque car elles étaient faciles à poser, résistantes et aisées à peindre ; qu'en outre, la société Stéphane Blot immobilier ne conteste pas avoir été informée par les consorts X... des origines du bâtiment, ni ne prétend qu'ils auraient été réticents à répondre à ses questions ; que si elle soutient que les acquéreurs ont été informés « à plusieurs reprises » de « la nature du bien », ses écritures sont à cet égard par trop imprécises ; que ces données autorisent à retenir qu'elle n'a pas en cela satisfait à son obligation d'information

et de conseil, ce qui engage sa responsabilité tant envers les consorts X... qu'envers Jean-Luc Y... et Véronika C... ; que dès lors, elle ne peut soutenir qu'elle est étrangère aux préjudices allégués par les parties à l'instance ; qu'en conséquence et à défaut d'autres moyen, elle sera condamnée in solidum avec les consorts X... envers les acquéreurs et la banque ainsi qu'à garantir les consorts X... ;

1°) ALORS QU'un l'agent immobilier n'est pas tenu de procéder à des investigations techniques poussées destinées à mettre en lumière l'état matériel de l'immeuble ; qu'en se bornant à déduire la faute de l'agence STEPHANE BLOT IMMOBILIER de ce qu'il ne s'était pas avisé de la singularité de la maison, ancien baraquement en bois, sans préciser les investigations qui lui auraient permis de déceler les désordres en cause, constitués par une importante dégradation de la charpente et des fondations, qui n'étaient pas visibles ni inhérents à la nature de l'immeuble, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil ;

2°) ALORS QU'un agent immobilier ne saurait être condamné à indemniser son client que si le défaut de diligence qui lui est imputé est à l'origine du préjudice subi ; qu'en se bornant à relever que l'agent immobilier aurait dû s'aviser de la singularité de la maison, ancien baraquement en bois, sans préciser en quoi cette investigation aurait permis de déceler les désordres en cause, qui n'étaient pas apparents, affectant les fondations et la charpente de la maison, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil ;

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR condamné l'agence STEPHANE BLOT IMMOBILIER, in solidum, avec Madame Geneviève Z... épouse X..., Monsieur Gérard X..., Madame Odile X... épouse A... et Monsieur Philippe X..., à verser à la banque SCALBERT DUPONT la somme de 33. 022, 80 € correspondant aux intérêts conventionnels stipulés aux contrats de prêt résolus, outre l'indemnité contractuelle due en cas de remboursement anticipé ;

AUX MOTIFS QU'il est constant que celle-ci était tenue d'une obligation d'information et de conseil envers les vendeurs et les acquéreurs ; que l'immeuble a été proposé par elle comme étant en « bon état » sans indication aucune de sa singularité que, sans être un professionnel du bâtiment, elle pouvait déceler de prime abord ; qu'elle se devait alors, pour satisfaire à son obligation sus définie, de s'informer plus amplement sur les origines et les caractéristiques du bâtiment ; que Monsieur B... indique à cet égard que des milliers de baraquements en bois ont été montés après la seconde guerre mondiale, sans l'attente de la reconstruction et que la mise en oeuvre de plaques de fibrociment a été fréquente à l'époque car elles étaient faciles à poser, résistantes et aisées à peindre ; qu'en outre, la société Stéphane Blot immobilier ne conteste pas avoir été informée par les consorts X... des origines du bâtiment, ni ne prétend qu'ils auraient été réticents à répondre à ses questions ; que si elle soutient que les acquéreurs ont été informés « à plusieurs reprises » de « la nature du bien », ses écritures sont à cet égard par trop imprécises ; que ces données autorisent à retenir qu'elle n'a pas en cela satisfait à son obligation d'information et de conseil, ce qui engage sa responsabilité tant envers les consorts X... qu'envers Jean-Luc Y... et Véronika C... ; que dès lors, elle ne peut soutenir qu'elle est étrangère aux

préjudices allégués par les parties à l'instance ; qu'en conséquence et à défaut d'autres moyen, elle sera condamnée in solidum avec les consorts X... envers les acquéreurs et la banque ainsi qu'à garantir les consorts X... ;

AUX MOTIFS ADOPTES qu'en faisant une présentation mensongère de leur bien aux acquéreurs, les consorts X... ont commis une faute qui cause un préjudice au CIN en ce qu'elle entraîne la résolution des contrats et le prive des intérêts au taux conventionnel stipulés dans les deux contrats de prêt ; que dans ces conditions la responsabilité des consorts X... est engagée sur le fondement de l'article 1382 du Code civil ; qu'ils seront en conséquence condamnés à payer au CIN la somme de 33. 022, 80 € correspondant aux intérêts conventionnels stipulés dans les contrats résolus ainsi que l'indemnité contractuellement prévue dans l'hypothèse d'un remboursement anticipé, soit 3 % du capital restant dû et ce au jour de l'exécution du présent jugement ;

1°) ALORS QUE l'auteur d'une inexécution contractuelle n'engage sa responsabilité envers un tiers au contrat que si l'exécution contractuelle constitue à l'égard du tiers, une faute quasi-délictuelle ; qu'en se bornant à relever, pour condamner l'agence STEPHANE BLOT IMMOBILIER à verser à la banque SCALBERT DUPONT la somme de 33. 022, 80 € correspondant aux intérêts conventionnels stipulés aux contrats de prêt résolus, outre l'indemnité contractuelle due en cas de remboursement anticipé, que l'agent immobilier n'avait pas « satisfait à son obligation d'information de conseil, ce qui engagait sa responsabilité tant envers les consorts X... qu'envers Jean-Luc Y... et Véronika C... » de sorte qu'il devait être condamné « envers les acquéreurs et la banque » (arrêt page 7, al. 6 et 7), sans caractériser en quoi le manquement contractuel qu'elle relevait constituait une faute quasi délictuelle à l'égard de la banque, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, un préjudice purement hypothétique n'est pas réparable ; qu'en condamnant l'agence STEPHANE BLOT IMMOBILIER à verser à la banque SCALBERT DUPONT, outre les intérêts stipulés dans les contrats de prêt, « l'indemnité contractuellement prévue dans l'hypothèse d'un remboursement anticipé, soit 3 % du capital restant dû » (jugement page 8, al. 9), quand rien n'établissait que si la vente n'avait pas été annulée, les emprunteurs auraient remboursé de façon anticipée et la banque aurait perçu l'indemnité de remboursement anticipée, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, la réparation ne saurait excéder le montant du préjudice ; qu'en condamnant l'agence STEPHANE BLOT IMMOBILIER à verser à la banque SCALBERT DUPONT, outre les intérêts stipulés dans les contrats de prêt, l'indemnité contractuellement prévue en cas de remboursement anticipé desdits prêts, quand la banque ne pouvait tout à la fois percevoir les intérêts jusqu'au complet remboursement du prêt et l'indemnité contractuelle de remboursement anticipé, la Cour d'appel a méconnu l'article 1382 du Code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif d'AVOIR condamné l'agence STEPHANE BLOT IMMOBILIER, in solidum, avec Madame Geneviève Z... épouse X..., Monsieur Gérard X..., Madame Odile X... épouse A... et Monsieur Philippe X..., à verser aux époux Y... la somme de 129. 024, 86 €, avec intérêts au taux légal à compter du jugement,

AUX MOTIFS PROPRES QU'il est constant que l'agence STEPHANE BLOT IMMOBILIER était tenue d'une obligation d'information et de conseil envers les vendeurs et les acquéreurs ; que l'immeuble a été proposé par elle comme étant en « bon état » sans indication aucune de sa singularité que, sans être un professionnel du bâtiment, elle pouvait déceler de prime abord ; qu'elle se devait alors, pour satisfaire à son obligation sus définie, de s'informer plus amplement sur les origines et les caractéristiques du bâtiment ; que Monsieur B... indique à cet égard que des milliers de baraquements en bois ont été montés après la seconde guerre mondiale, sans l'attente de la reconstruction et que la mise en oeuvre de plaques de fibrociment a été fréquente à l'époque car elles étaient faciles à poser, résistantes et aisées à peindre ; qu'en outre, la société Stéphane Blot immobilier ne conteste pas avoir été informée par les consorts X... des origines du bâtiment, ni ne prétend qu'ils auraient été réticents à répondre à ses questions ; que si elle soutient que les acquéreurs ont été informés « à plusieurs reprises » de « la nature du bien », ses écritures sont à cet égard par trop imprécises ; que ces données autorisent à retenir qu'elle n'a pas en cela satisfait à son obligation d'information et de conseil, ce qui engage sa responsabilité tant envers les consorts X... qu'envers Jean-Luc Y... et Véronika C... ; que dès lors, elle ne peut soutenir qu'elle est étrangère aux préjudices allégués par les parties à l'instance ; qu'en conséquence et à défaut d'autres moyen, elle sera condamnée in solidum avec les consorts X... envers les acquéreurs et la banque ainsi qu'à garantir les consorts X... ;

AUX MOTIFS ADOPTES que pour conclure la vente litigieuse, Monsieur Y... et Madame C... ont dû exposer des frais de notaire, d'agence, de garantie de dossier ; que la vente étant annulée, il convient de condamner les consorts X... à leur rembourser ces frais outre le prix de vente soit au total la somme de 107. 135 € ; qu'au titre des troubles de jouissance, les consorts X... seront condamnés à payer aux demandeurs l'assureur multi risques habitation, la taxe foncière 2006 et 2007 ainsi que des loyers des années 2005 à 2007, soit un total de 16. 889, 86 € ; qu'enfin, il est certain que la situation a causé à Monsieur Y... et à Madame C... un préjudice moral qu'il y a lieu d'évaluer à la somme de 5. 000 € ; que par conséquent, les consorts X... seront condamnés solidairement à payer aux demandeurs la somme de 129. 024, 86 € toutes causes de préjudices confondues avec intérêts au taux légal à compter du prononcé du jugement ;

ALORS QUE la restitution du prix à laquelle le vendeur se trouve tenu à la suite de l'annulation d'un contrat de vente ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable susceptible d'être mis à la charge d'un tiers ; qu'en condamnant l'agence STEPHANE BLOT IMMOBILIER à verser aux époux Y..., acquéreurs, la somme de 129. 024, 86 € comprenant la restitution du prix de vente, soit la somme de 91. 470 €, la Cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR condamné l'agence STEPHANE BLOT IMMOBILIER à garantir les consorts X... des condamnations prononcées contre eux ;

AUX MOTIFS QU'il est constant que celle-ci était tenue d'une obligation d'information et de conseil envers les vendeurs et les acquéreurs ; que l'immeuble a été proposé par elle comme étant en « bon état » sans indication aucune de sa singularité que, sans être un professionnel du bâtiment, elle pouvait déceler de prime abord ; qu'elle se devait alors, pour satisfaire à son obligation sus définie, de s'informer plus amplement sur les origines et les caractéristiques du bâtiment ; que Monsieur B... indique à cet égard que des milliers de baraquements en bois ont été montés après la seconde guerre mondiale, sans l'attente de la reconstruction et que la mise en oeuvre de plaque de fibrociment a été fréquente à l'époque car elles étaient faciles à poser, résistantes et aisées à peindre ; qu'en outre, la société Stéphane Blot immobilier ne conteste pas avoir été informée par les consorts X... des origines du bâtiment, ni ne prétend qu'ils auraient été réticents à répondre à ses questions ; que si elle soutient que les acquéreurs ont été informés « à plusieurs reprises » de la « la nature du bien », ses écritures sont à cet égard par trop imprécises ; que ces données autorisent à retenir qu'elle n'a pas en cela satisfait à son obligation d'information et de conseil, ce qui engage sa responsabilité tant envers les consorts X... qu'envers Jean-Luc Y... et Véronika C... ; que dès lors, elle ne peut soutenir qu'elle est étrangère aux préjudices allégués par les parties à l'instance ; qu'en conséquence et à défaut d'autres moyen, elle sera condamnée in solidum avec les consorts X... envers les acquéreurs et la banque ainsi qu'à garantir les consorts X... ;

ALORS QU'un vendeur, auteur d'une réticence dolosive pour avoir tu l'état réel de l'immeuble vendu, ne saurait être intégralement garanti par un agent immobilier, auteur d'une faute de négligence, des condamnations prononcées au bénéfice de l'acquéreur ; qu'en condamnant l'agence STEPHANE BLOT IMMOBILIER, en raison d'un manquement à son devoir d'information et de conseil, à garantir intégralement les consorts X..., coupables de réticence dolosive, des condamnations prononcées contre eux au bénéfice des acquéreurs, les époux Y..., la Cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR condamné l'agence STEPHANE BLOT IMMOBILIER à garantir les consorts X... des condamnations prononcées contre eux ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'il est constant que celle-ci était tenue d'une obligation d'information et de conseil envers les vendeurs et les acquéreurs ; que l'immeuble a été proposé par elle comme étant en « bon état » sans indication aucune de sa singularité que, sans être un professionnel du bâtiment, elle pouvait déceler de prime abord ; qu'elle se devait alors, pour satisfaire à son obligation sus définie, de s'informer plus amplement sur les origines et les caractéristiques du bâtiment ; que Monsieur B... indique à cet égard que des milliers de baraquements en bois ont été montés après la seconde guerre mondiale, sans l'attente de la reconstruction et que la mise en oeuvre de plaques de fibrociment a été fréquente à l'époque car elles étaient faciles à poser, résistantes et aisées à peindre ; qu'en outre, la société Stéphane Blot immobilier ne conteste pas avoir

été informée par les consorts X... des origines du bâtiment, ni ne prétend qu'ils auraient été réticents à répondre à ses questions ; que si elle soutient que les acquéreurs ont été informés « à plusieurs reprises » de « la nature du bien », ses écritures sont à cet égard par trop imprécises ; que ces données autorisent à retenir qu'elle n'a pas en cela satisfait à son obligation d'information et de conseil, ce qui engage sa responsabilité tant envers les consorts X... qu'envers Jean-Luc Y... et Véronika C... ; que dès lors, elle ne peut soutenir qu'elle est étrangère aux préjudices allégués par les parties à l'instance ; qu'en conséquence et à défaut d'autres moyen, elle sera condamnée in solidum avec les consorts X... envers les acquéreurs et la banque ainsi qu'à garantir les consorts X... ;

AUX MOTIFS ADOPTES que pour conclure la vente litigieuse, Monsieur Y... et Madame C... ont dû exposer des frais de notaire, d'agence, de garantie de dossier ; que la vente étant annulée, il convient de condamner les consorts X... à leur rembourser ces frais outre le prix de vente soit au total la somme de 107. 135 € ; qu'au titre des troubles de jouissance, les consorts X... seront condamnés à payer aux demandeurs l'assureur multi risques habitation, la taxe foncière 2006 et 2007 ainsi que des loyers des années 2005 à 2007, soit un total de 16. 889, 86 € ; qu'enfin, il est certain que la situation a causé à Monsieur Y... et à Madame C... un préjudice moral qu'il y a lieu d'évaluer à la somme de 5. 000 € ; que par conséquent, les consorts X... seront condamnés solidairement à payer aux demandeurs la somme de 129. 024, 86 € toutes causes de préjudices confondues avec intérêts au taux légal à compter du prononcé du jugement ;

ALORS QUE le vendeur, coupable d'une réticence dolosive, ne saurait être garanti par un tiers de la restitution du prix à laquelle il a été condamné envers l'acquéreur à la suite de l'annulation de la vente ; qu'en condamnant l'agence STEPHANE BLOT IMMOBILIER à garantir les consorts X..., auteurs d'une réticence dolosive, de leur condamnation à restituer la somme de 129. 024, 86 € comprenant la restitution du prix de vente, soit la somme de 91. 470 €, la Cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil.

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils pour les consorts X..., demandeurs au pourvoi provoqué éventuel

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a retenu l'existence d'une réticence dolosive et annulé la vente intervenue entre les consorts X... et Monsieur et Madame Y... ;

AUX MOTIFS, PROPRES, QUE « les consorts X... soutiennent essentiellement qu'ils sont " profanes " et qu'ils ignoraient les vices affectant le bien vendu ; qu'ils avaient informé l'agence immobilière de ce qu'il s'agissait d'un baraquement d'après guerre en bois ; qu'en toute hypothèse, eu égard au marché immobilier local et à leur projet de destruction quasi totale de l'immeuble, il n'est pas évident que, s'ils avaient eu connaissance des vices l'affectant, à supposer qu'ils ne les aient pas connus, Jean-Luc Y... et Véronika C...

n'auraient pas contracté ; qu'en égard à la faible épaisseur de l'ossature de la partie principale, telle qu'elle apparaît sur les photographies produites, Jean-Luc Y... et Véronika C... ont pu se convaincre par eux-mêmes qu'ils acquéraient une construction légère et non pas " traditionnelle ", si l'on entend par là faite en parpaings ; que les conjoints X... concèdent qu'ils n'ont pas informé leurs acquéreurs qu'il s'agissait d'un baraquement d'après guerre, puisqu'ils affirment qu'ils l'ont été par l'agent immobilier, qui n'en dit rien précisément et par le notaire, lequel ne l'a pas confirmé ; qu'en outre, l'acte authentique du 26 mai 2005 indique, d'une part, que le terrain avait été acquis par les époux X... de l'Etat français aux termes d'un acte administratif en date du 20 mai 1970, mais sans renvoyer à cet acte, dont il ressort que " ce terrain est édifié d'un baraquement appartenant à la commune de Beuville et mis par cette dernière à la disposition de M. et Mme X... " ; d'autre part, que les constructions ont été " édifiées " par ceux-ci ; que par ailleurs, alors qu'ils soutenaient initialement (cf leurs conclusions signifiées le 12 décembre 2005) que la maison d'habitation avait été réalisée en 1970, les conjoints X... soulignent que le rapport de repérage de matériaux contenant de l'amiante, annexé au compromis de vente souscrit le 10 mars 2005 comme à l'acte authentique, mentionne que la construction date de 1958 ; que toutefois, l'authenticité de cette date est incertaine. Elle apparaît tardive pour un baraquement dit désormais d'après guerre, à moins qu'elle corresponde à la date à laquelle ce baraquement a été " remonté ", selon le terme employé par les conjoints X..., sur le terrain qui leur a été cédé en 1970, mais qu'ils occupaient déjà ; que ces éléments autorisent à retenir que Jean-Luc Y... et Véronika C... n'ont pas été exactement informés de l'origine et de l'ancienneté de l'ouvrage qu'ils acquéraient, gage (ou non) d'une certaine pérennité de celui-ci et qu'à défaut pour les conjoints X... à tout le moins de s'être assurés que cette information leur avait été donnée, la signature du compromis de vente et celle de l'acte authentique leur en fournissant l'occasion, ils ont à cet égard commis une réticence dolosive ; qu'il s'induit en effet de leurs écritures qu'ils étaient conscients de l'importance de cette information ; qu'il s'impose d'observer, par ailleurs, qu'en s'abstenant de dater les travaux effectués sur le " baraquement " les conjoints X... évitent le risque de voir constater qu'ils ne pouvaient ignorer la gravité des désordres l'affectant ; qu'en outre, Jean-Luc Y... et Véronika C... ont acquis, non un terrain mais une maison d'habitation, de surcroît présentée comme étant en " bon état ", sur laquelle ils ont entrepris, non pas des travaux de destruction mais de restructuration, au demeurant modestes puisqu'ils ont financé leur acquisition au moyen de prêts d'un montant global de 101. 610 € ; qu'en conséquence, quoiqu'il en soit de la valeur actuelle du seul terrain, qui serait de 40. 000 € selon les conjoints X... et " a minima " du prix d'acquisition de l'ensemble selon la société Agence Blot Immobilier, sans toutefois qu'ils en justifient, il doit être retenu que la réticence dolosive des conjoints X... a été déterminante du consentement des acquéreurs-étant observé que ceux-ci soutiennent n'avoir visité l'immeuble qu'accompagnés d'un plombier ; qu'il y a donc lieu à confirmation du jugement en ce qu'il a annulé la vente, l'impossibilité de restituer le bien dans l'état qui était alors le sien n'y faisant pas obstacle puisqu'il est établi que la maison d'habitation était sans valeur aucune » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « Monsieur Y... et Madame C... ont acquis le 26 mai 2005, des conjoints X... un bien immobilier situé... ; qu'il résulte tant du procès-verbal de constat dressé par Maître D... le 2 juin 2005 que du rapport d'expertise établi le 27 juin 2007 par Monsieur E..., expert choisi par la compagnie d'assurance des demandeurs et du rapport d'expertise judiciaire en date du 20 novembre 2006 que la charpente de la maison est pourrie et risque de s'effondrer, qu'un champignon se développe au niveau de la première charpente qui a été recouverte et que les boiseries des menuiseries et les volets ont été refaites récemment tout comme la peinture de la

façade de la maison. Les photographies versées aux débats par les requérants confirment ces éléments ; que selon l'expert judiciaire, il s'agit d'un " baraquement en bois " et non d'une maison ; que dès lors, il est établi que les fondations de la maison sont très dégradées et dans la mesure où le constat d'huissier est intervenu dans les quinze jours de la vente, il est également démontré que lesdites fondations étaient déjà dégradées au moment où les consorts X... ont cédé leur propriété aux demandeurs ; que les consorts X... ne sauraient valablement soutenir qu'ils ignoraient l'état de leur bien au moment de la vente dans la mesure où d'une part, ils en étaient propriétaires depuis de nombreuses années et d'autre part, qu'il s'agit d'une construction provisoire qui ne leur avait pas été vendue avec le terrain. Enfin, l'expert judiciaire note que des travaux y ont été réalisés récemment sans plus de précision, les défendeurs ayant refusé de lui indiquer la date. Les consorts X... n'ont cependant pas jugé opportun d'informer les acquéreurs de ces éléments, ce qui démontre leur volonté de leur cacher l'état réel de l'immeuble et ce d'autant plus qu'ils étaient pressés de signer l'acte de vente ; que de ce fait, c'est dans l'ignorance de l'état réel du bien litigieux que Monsieur Y... et Madame C... ont contracté et leur ignorance ne saurait leur être reprochée puisque l'immeuble leur a été présenté comme étant en bon état général et que cette description était conforme à l'état apparent de l'immeuble, comme en attestent les photographies versées aux débats et qu'ils n'étaient pas à même de se rendre compte de l'état réel de la propriété au cours des visites, les dégradations affectant notamment les fondations, par hypothèse non visibles, et des travaux ayant-été réalisés cachant ainsi les désordres ; que par ailleurs, s'il est certain que le prix de vente était modéré, il ne saurait pour autant en être déduit que les acquéreurs auraient dû se douter que la structure de l'immeuble était en mauvais état puisqu'il n'y avait pas de sanitaires dans la maison et qu'un minimum de travaux devait dans ces conditions être effectué ; qu'enfin, ils ne sauraient s'opposer à l'annulation de la vente au motif que la remise en l'état des parties serait impossible puisque dans cette hypothèse, la partie qui a bénéficié d'une prestation qu'elle ne peut pas restituer doit s'acquitter du prix lui correspondant ; qu'au vu de l'ensemble de ces éléments, il est établi que les consorts X... n'ont pas communiqué à Monsieur Y... et Madame C... l'intégralité des informations en leur possession quant à l'état réel du bien litigieux et que si tel avait été le cas, ces derniers n'auraient pas contracté ou du moins pas dans les mêmes conditions. »

ALORS QUE, PREMIEREMENT, si la réticence dolosive peut justifier l'annulation dès lors qu'elle est le fait du mandataire du vendeur, c'est à la condition que le mandataire ait agi dans l'intention de tromper l'acquéreur ; qu'en l'espèce, les juges du fond ont sans doute considéré que l'agent immobilier, mandataire du vendeur, n'avait à fournir à l'acquéreur l'information qui lui devait, mais n'ont en aucune manière constaté, du chef de l'agent immobilier, une intention de tromper ; qu'à cet égard, l'arrêt attaqué, en tant qu'il annule la vente pour dol, est privé de base légale au regard de l'article 1116 du Code civil ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, et en tout cas, ayant retenu que les informations concernant l'origine du bâtiment et ses caractéristiques avaient été fournies à l'agent immobilier par le vendeur, sachant que l'agent immobilier était légalement tenu, par ses obligations professionnelles, de fournir ces éléments à l'acquéreur, il était exclu qu'une réticence dolosive puisse être retenue du chef des vendeurs ; qu'à cet égard, l'arrêt attaqué doit être regardé comme rendu en violation de l'article 1116 du Code civil ;

ALORS QUE, TROISIEMEMENT la circonstance, retenue par l'arrêt, que le vendeur avait

fourni à l'agent immobilier les éléments nécessaires concernant l'origine et les caractéristiques du bien, l'agent immobilier étant de son côté tenu d'informer l'acquéreur, il était exclu, de ce fait même, qu'une volonté de tromper puisse être imputée au vendeur ; qu'à cet égard également, l'arrêt attaqué a été rendu en violation de l'article 1116 du Code civil ;

ALORS QUE, QUATRIEMEMENT, s'il est vrai que les juges du second degré retiennent à l'encontre du vendeur qu'il ne s'est pas assuré que l'agent immobilier avait bien transmis les informations qu'il lui avait fournies à l'acquéreur, ce comportement peut être révélateur d'une négligence mais ne peut en aucune façon caractériser une réticence dolosive ; que de ce point de vue également, l'arrêt attaqué a été rendu en violation de l'article 1116 du Code civil ;

ET ALORS QUE, CINQUIEMEMENT, ayant admis que le vendeur avait fourni à l'agent immobilier les informations nécessaires et qu'il était seulement coupable de ne s'être pas assuré que ces éléments avaient été alors transmis à l'acquéreur par l'agent immobilier, les juges du second degré se sont déterminés aux termes de motifs contraires à ceux des premiers juges dans la mesure où ceux-ci avaient nié tout manquement à la charge de l'agent immobilier pour imputer exclusivement la réticence dolosive au vendeur (jugement p. 5 et 6 et p. 7).

SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

L'arrêt attaqué encourt la censure

EN CE QU'il est fait grief à l'arrêt d'avoir condamné l'agence STEPHANE BLOT IMMOBILIER, in solidum, avec Mme Geneviève Z... épouse X..., M. Gérard X..., Mme Odile X... épouse A... et M. Philippe X..., à verser à la banque SCALBET DUPONT la somme de 33. 022, 80 euros correspondant aux intérêts conventionnels stipulés aux contrats de prêt résolus, outre l'indemnité contractuelle due en cas de remboursement anticipé.

AUX MOTIFS QU'« il est constant que celle-ci était tenue d'une obligation d'information et de conseil envers les vendeurs et les acquéreurs ; que l'immeuble a été proposé par elle comme étant en « bon état » sans indication aucune de sa singularité que, sans être un professionnel du bâtiment, elle pouvait déceler de prime abord : qu'elle se devait alors, pour satisfaire à son obligation sus définie, de s'informer plus amplement sur les origines et les caractéristiques du bâtiment : que M. B... indique à cet égard que des milliers de baraquements en bois ont été montés après la seconde guerre mondiale, sans l'attente de la reconstruction et que la mise en oeuvre de plaques de fibrociment a été fréquente à l'époque car elles étaient faciles à poser, résistantes et aisées à peindre ; qu'en outre la société STEPHANE BLOT IMMOBILIER ne conteste pas avoir été informée par les conjoints X... des origines du bâtiment, ni ne prétend qu'ils auraient été réticents à répondre à ses questions ; que si elle soutient que les acquéreurs ont été informés « à plusieurs reprises » de « la nature du bien », ses écritures sont à cet égard par trop imprécises ; que ces données autorisent à retenir qu'elle n'a pas en cela satisfait à son

obligation d'information et de conseil, ce qui engage sa responsabilité tant envers les consorts X... qu'envers Jean-Luc Y... et Véronika C... ; que dès lors, elle ne peut soutenir qu'elle est étrangère aux préjudices allégués par les parties à l'instance ; qu'en conséquence et à défaut d'autres moyen, elle sera condamnée in solidum avec les consorts X... envers les acquéreurs et la banque ainsi qu'à garantir les consorts X... »

AUX MOTIFS ADOPTES QU'« en faisant une présentation mensongère de leur bien aux acquéreurs, les consorts X... ont commis une faute qui cause un préjudice au CIN en ce qu'elle entraîne la résolution des contrats de prêt ; que dans ces conditions la responsabilité des consorts X... est engagée sur le fondement de l'article 1382 du code civil ; qu'ils seront en conséquence condamnés à payer au CIN la somme de 33. 022, 80 euros correspondant aux intérêts conventionnels stipulés dans les contrats résolus ainsi que l'indemnité contractuellement prévue dans l'hypothèse d'un remboursement anticipé, soit 3 % du capital restant dû et ce au jour de l'exécution du présent jugement. »

ALORS QUE, PREMIÈREMENT, l'auteur d'une inexécution contractuelle n'engage sa responsabilité envers un tiers au contrat que si l'exécution contractuelle constitue à l'égard du tiers, une faute quasi-délictuelle ; qu'en se bornant à relever, pour condamner l'agence STEPHANE BLOT IMMOBIER à verser à la banque SCALBERT DUPONT la somme de 33. 022, 80 euros correspondant aux intérêts conventionnels stipulés aux contrats de prêt résolus, outre l'indemnité contractuelle due en cas de remboursement anticipé, que l'agent immobilier n'avait pas « satisfait à son obligation d'information de conseil, ce qui engageait sa responsabilité tant envers les consorts X... qu'envers Jean Luc Y... et Véronika C... » de sorte qu'il devait être condamné « envers les acquéreurs et la banque » (arrêt p. 7 al. 6 et 7), sans caractériser en quoi le manquement contractuel qu'elle relevait constituait une faute quasi délictuelle à l'égard de la banque, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil.

ALORS QUE, DEUXIÈMEMENT, en toute hypothèse, un préjudice purement hypothétique n'est pas réparable ; qu'en condamnant l'agence STEPHANE BLOT IMMOBILIER à verser à la banque SCALBERT DUPONT, outre les intérêts stipulés dans les contrats de prêt, « l'indemnité contractuellement prévue dans l'hypothèse d'un remboursement anticipé, soit 3 % du capital restant dû » (jugement p. 8, al. 9) quand rien n'établissant que si la vente n'avait pas été annulée, les emprunteurs auraient remboursé de façon anticipée et la banque aurait perçu l'indemnité de remboursement anticipé, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil.

ALORS QUE, TROISIÈMEMENT, en toute hypothèse, la réparation ne saurait excéder le montant du préjudice ; qu'en condamnant l'agence STEPHANE BLOT IMMOBILIER à verser à la banque SCALBERT DUPONT, outre les intérêts stipulés dans les contrats de prêt, l'indemnité contractuellement prévue en cas de remboursement anticipé desdits prêts, quand la banque ne pouvait tout à la fois percevoir les intérêts jusqu'au complet remboursement du prêt et l'indemnité contractuelle de remboursement anticipé, la cour d'appel a méconnu l'article 1382 du code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale.

Décision attaquée : Cour d'appel de Caen du 16 mars 2010

