Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 24 mai 2017

N° de pourvoi: 15-27302 16-13650

ECLI:FR:CCASS:2017:C300611

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP François-Henri Briard, SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Joint les pourvois n° M 15-27. 302 et T 16-13. 650 ;

Donne acte à M. et Mme X...du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. Y...;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 3 septembre 2015, rectifié le 3 décembre 2015), que M. et Mme X... ont, le 31 octobre 1989, cédé à MM. Z... divers éléments d'une exploitation agricole et leur ont consenti, avec le groupement foncier agricole de la Croix Saint-Jean, dont M. X... est gérant, des baux ruraux pour une durée de 21 ans à compter du 11 novembre 1989 ; qu'après rupture des baux, MM. Z... ont sollicité la restitution d'une partie des sommes versées, lors de l'entrée dans les lieux, à M. et Mme X..., qui ont appelé en garantie M. B..., agent immobilier, lequel avait rédigé l'acte de cession, et M. Y..., expert, qui avait procédé à l'évaluation des biens mobiliers vendus ;

Sur le troisième moyen du pourvoi n° M 15-27. 302 :

Attendu que MM. Z... font grief à l'arrêt de condamner M. et Mme X... à leur restituer des sommes au titre des améliorations culturales et des drainages avec intérêts au taux légal à compter du 9 juillet 2004 et au taux majoré de trois points à compter du 13 octobre 2014, alors, selon le moyen :

1°/ qu'aux termes de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue de l'article 9 de la loi du 13 octobre 2014, applicable aux instances en cours et donc à la présente instance, les sommes indûment perçues à l'occasion d'un changement d'exploitant et provenant soit d'une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit de la reprise de biens mobiliers à un prix supérieur à leur valeur vénale, sont sujettes à répétition ; qu'elles sont majorées d'un intérêt calculé à compter de leur

versement et égal au taux de l'intérêt légal majoré de trois points ; qu'aux termes des dispositions spéciales du quatrième alinéa de ce texte, dérogoires aux règles générales sur la prescription extinctive, l'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé ; que la demande en paiement des intérêts majorés n'est donc pas soumise à la prescription de cinq ans édictée aux articles 2277 ancien et 2224 nouveau du code civil ; qu'il ressort des constatations de l'arrêt que, par application du texte susvisé, M. et Mme X... étaient tenus de restituer aux consorts Z... les sommes de 166 169 euros et de 131 106 euros indûment perçues lors de la cession intervenue le 31 octobre 1989 ; qu'en décidant que les intérêts sur ces sommes n'étaient dus que sur les cinq ans précédant la demande en justice, soit à compter du 9 juillet 2004 la cour d'appel a violé par fausse application les articles 2277 ancien et 2224 nouveau du code civil et par refus d'application l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime ; 2°/ que dans sa décision rendue le 27 septembre 2013 le Conseil constitutionnel a décidé en un article premier que les mots " et égal au taux pratiqué par la Caisse régionale de crédit agricole pour les prêts à moyen terme " figurant à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime sont contraires à la Constitution et a dit en un article deuxième que la déclaration d'inconstitutionnalité de l'article premier prend effet le 1er janvier 2014, dans les conditions prévues au considérant 9 en précisant qu'afin de permettre au législateur de tirer les conséquences de la déclaration d'inconstitutionnalité des dispositions contestées, il y a lieu de reporter au 1er janvier la date de leur abrogation et qu'afin de préserver l'effet utile de la présente décision à la solution des instances actuellement en cours, il appartient, d'une part, aux juridictions de surseoir à statuer jusqu'à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi ou, au plus tard, jusqu'au 1er janvier 2014 dans les instances dont l'issue dépend de l'application des dispositions déclarées inconstitutionnelles et, d'autre part, au législateur de prévoir une application des nouvelles dispositions à ces instances en cours à la date de la présente décision ; qu'aux termes de l'article 9- II de la loi du 13 octobre 2014 ayant modifié la rédaction de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, le paragraphe I du même texte substituant au taux d'intérêt alors prévu le « taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L. 313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points », s'applique aux instances en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi ; qu'en énonçant que si cette loi est applicable immédiatement aux instances en cours, elle ne peut s'appliquer rétroactivement à la répétition de sommes versées antérieurement à la date de son entrée en vigueur et qu'il ne peut être fait application que du taux légal à compter du 9 juillet 2004, « étant observé qu'aucune des parties n'a sollicité l'application pour la période antérieure au 1er octobre 2014 du taux reconnu inconstitutionnel à cette date », alors qu'il y avait lieu de retenir, au regard de la date du versement des sommes indues en 1989 le taux de l'intérêt légal applicable à cette date, majoré de trois points, pour calculer le montant des intérêts dus sur toute la période jusqu'au parfait paiement, la cour d'appel a violé l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime dans sa rédaction applicable en la cause ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit qu'il n'existait aucune disposition faisant échapper l'action en paiement des intérêts sur les sommes indûment versées, fondée sur l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, au délai de prescription extinctive de droit commun et que la loi du 13 octobre 2014, qui avait modifié le deuxième alinéa de cet article, était immédiatement applicable aux instances en cours, mais ne pouvait s'appliquer rétroactivement à la répétition de sommes versées antérieurement à la date de son entrée en vigueur, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

Sur le cinquième moyen du même pourvoi :

Attendu que MM. Z... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de condamnation solidaire

de M. et Mme X... et de M. B... au paiement de dommages-intérêts pour les honoraires versés à cet agent immobilier, alors, selon le moyen :

1°/ que les dommages-intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé ; qu'il s'évince des constatations de l'arrêt que les consorts Z... étaient fondés à agir en répétition des sommes de 166 169 euros et de 131 106 euros indûment versées aux cédants, ce en application des dispositions de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime ; qu'en déboutant néanmoins les consorts Z... de leur demande aux fins de voir réparer le préjudice par eux subi résultant du fait que les honoraires versés à M. B... avaient été calculés sur la base de 6 % hors taxes de la somme totale de 478 461 euros, soit 28 708 euros alors que de cette somme devait être nécessairement déduit l'indu qui correspondait à 166 169 euros + 131 106 euros et dont M. et Mme X... étaient tenus à répétition, peu important que les consorts Z... et M. B... aient convenu par ailleurs d'une rémunération forfaitaire des différents services rendus par cet intermédiaire sans les dissocier poste par poste, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé les articles 1134, 1147 et 1149 du code civil ;

2°/ qu'à titre subsidiaire que dans leurs conclusions d'appel les consorts Z... faisaient valoir qu'aux termes du mandat exclusif de vente conclu le 19 août 1988 entre M. X... et M. B..., il avait été convenu que lorsque l'opération aura été effectivement conclue, la rémunération du mandataire deviendra immédiatement exigible et représentera une somme forfaitaire à 6 % majorée de TVA applicable à cette rémunération et sera à la charge de l'acquéreur ; que la note de frais, commission et honoraires dus par MM. Z... telle qu'établie par M. B... le 31 octobre 1989 mentionnait la somme de 228 000 francs hors taxe au titre des honoraires dus pour la vente de divers éléments dépendant de l'exploitation agricole de M. et Mme X... sur la commune de Vilbert (Seine et Marne) ; que cette somme correspondait très exactement à 6 % du prix de cession correspondant à 3 800 000 francs ; qu'en affirmant que cette commission présentait un caractère forfaitaire et n'était pas assise sur un pourcentage du prix de cession sans répondre au moyen dont elle était saisi qui en faisait la démonstration inverse, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, que, l'arrêt déclarant irrecevable la demande de MM. Z... à l'encontre de M. B..., le moyen qui critique une décision de rejet est inopérant ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu qu'il ressortait d'une lettre adressée, le 31 octobre 1989, par MM. Z... à M. B... que ceux-ci avaient entendu rémunérer les services de l'agent immobilier en lui versant une commission forfaitaire et non pas fonction d'un pourcentage du montant de la cession, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à un moyen que ses constatations rendaient inopérant, en a souverainement déduit que M. et Mme X... n'établissaient pas que les honoraires de M. B... étaient injustifiés ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le sixième moyen du même pourvoi :

Attendu que MM. Z... font grief à l'arrêt de déclarer irrecevables leurs demandes en paiement de dommages-intérêts par M. B... et M. Y..., alors, selon le moyen :

1°/ que les parties peuvent expliciter les prétentions qui étaient virtuellement comprises dans les demandes et défenses soumises au premier juge et ajouter à celles-ci toutes les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément ; qu'en déclarant irrecevables les demandes présentées par les consorts Z... aux fins de voir condamner, d'une part, M. B..., et, d'autre part, M. Y..., solidairement avec M. et Mme X..., à réparer le préjudice correspondant aux honoraires versés dans le cadre de la cession alors même que MM. B... et Y... avaient été déjà attirés en garantie par M. et Mme X... et que ces demandes étaient l'accessoire des demandes principales déjà soumises au premier juge, la cour d'appel a violé l'article 566 du code de procédure civile ;

2°/ que les parties peuvent expliciter les prétentions qui étaient virtuellement comprises

dans les demandes et défenses soumises au premier juge et ajouter à celles-ci toutes les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément ; qu'en déclarant irrecevables les demandes présentées par les consorts Z... aux fins de voir condamner, d'une part, M. B..., et, d'autre part, M. Y..., à payer chacun à titre de dommages-intérêts la somme de 8 000 euros en réparation du préjudice né de leur manquement au devoir de conseil, alors que cette demande était le complément de la demande principale en répétition fondée sur l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, la cour d'appel a violé l'article 566 du code de procédure civile ;

Mais attendu que, le droit d'intimer en appel tous ceux qui ont été parties en première instance n'emportant pas celui de présenter des prétentions à l'encontre des parties contre lesquelles l'appelant n'a pas conclu en première instance, la cour d'appel a exactement retenu que, MM. Z... n'ayant présenté aucune demande en première instance à l'encontre de M. B...et de M. Y..., leur demande formée pour la première fois en appel était nouvelle et comme telle irrecevable ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les premier, deuxième et quatrième moyens, qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi n° T 16-13. 650 :

Vu les articles 4 et 954 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour rejeter la demande en paiement de dommages-intérêts et de garantie dirigée contre M. B..., l'arrêt retient que M. et Mme X... invoquent les articles L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, 1372 et suivants et 2219 et suivants du code civil, qui ne permettent pas d'agir sur le fondement du devoir de conseil ;

Qu'en statuant ainsi, alors que M. et Mme X... invoquaient le manquement de M. B...à son devoir de conseil, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident éventuel n° T 16-13. 650 :

Attendu que M. B...fait grief à l'arrêt de déclarer recevable la demande en paiement de dommages-intérêts de M. et Mme X..., alors, selon le moyen :

1°/ que dans ses conclusions n° 2, soutenues à la barre M. B...a fait valoir que la demande de condamnation formée à son encontre par les époux X... au titre d'un prétendu manquement à son devoir de conseil devait être déclarée irrecevable, comme étant nouvelle en appel ; qu'en omettant de répondre à ce moyen tiré de la nouveauté de cette demande, la cour a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ qu'en application de l'article L. 110-4 du code de commerce issu de la loi du 17 juin 2008, la responsabilité du mandataire commerçant envers son mandant se prescrit par cinq ans à compter du jour où le mandant a été en mesure d'agir ; qu'en l'espèce, pour déclarer recevable la demande en paiement de dommages-intérêts des époux X... dirigée contre M. B..., agent immobilier, la cour a énoncé que cette demande n'apparaissait pas tardive au regard de la prescription commerciale qui était de dix ans, dès lors que son point de départ devait être fixé à la date du revirement de jurisprudence du 15 juin 2005 portant abandon de l'exigence de l'établissement de la preuve d'une contrainte subie par le preneur sortant ; qu'en statuant de la sorte, alors que les époux X... n'ont été en mesure d'agir en responsabilité contre M. B...qu'à compter du 10 juillet 2009, date à laquelle ils ont été assignés par les consorts Z... en restitution des sommes litigieuses, de sorte que la prescription commerciale qui était alors de cinq ans, a commencé à courir à compter de cette date et était acquise à compter du 10 juillet 2014 ; qu'ainsi la cour d'appel a violé l'article L. 110-4 du code de commerce ;

Mais attendu que, n'ayant pas invoqué devant la cour d'appel la nouveauté de la demande de M. et Mme X... et ayant soutenu que la prescription de dix ans avait commencé à courir à compter de l'acte de cession du 31 octobre 1989, M. B...n'est pas recevable à présenter devant la Cour de cassation un moyen contraire à ses propres conclusions ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute M. et Mme X... de leur demande en paiement de dommages et intérêts par M. B..., l'arrêt rendu le 3 septembre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, 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 Paris, autrement composée ;

Condamne MM. Z... aux dépens de l'instance sur le pourvoi n° M 15-27. 302 et M. B...aux dépens de l'instance sur le pourvoi n° T 16-13. 650 ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de MM. Z... et les condamne à payer à M. et Mme X... la somme globale de 2 000 euros, à M. Y... la somme de 2 000 euros, à M. B...la somme de 2 000 euros ; Rejette la demande de M. B...dirigée contre M. et Mme X... et le condamne à leur payer la somme de 2 000 euros ;

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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre mai deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP François-Henri Briard, avocat aux Conseils, pour MM. Z..., demandeurs au pourvoi n° M 15-27. 302

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, tel que rectifié par l'arrêt du 3 décembre 2015, d'avoir débouté M. François Z... et M. Benoit Z... de leur demande aux fins de voir condamner M. et Mme X... au paiement de la somme de 60. 980 euros au titre de la répétition des sommes exigées en espèces,

Aux motifs que « monsieur X..., souhaitant vendre en 1988 divers éléments d'une exploitation agricole sise commune de Vilbert, a donné mandat exclusif pour ce faire à monsieur Jean B..., agent immobilier ; que pour l'essentiel des terres dépendant de l'exploitation, le bailleur était le GFA de la Croix Saint-Jean, monsieur X... étant bailleur de moins de deux hectares de terres ; qu'en mars 1989, monsieur B...a écrit à monsieur X... que l'exploitation était bien tenue mais que les clients potentiels craignaient une reprise de bail par un des petits-enfants de monsieur X... ; que les premiers contacts ont été pris entre monsieur Maurice Z..., agissant pour ses fils, et monsieur X... ; qu'ainsi, monsieur Maurice Z... a écrit à Monsieur X... pour lui proposer la reprise des éléments de l'exploitation pour une somme totale de 3 800 000 francs et le paiement des honoraires de monsieur B...égaux à 6 % de ce montant ; que monsieur Y... a établi le 1er septembre 1989 une estimation de tous les éléments de la ferme des époux X... commune de Vilbert se décomposant comme suit : matériel : 1 040 000 francs, matériel d'atelier : 10 000 francs, matériel de stockage : 400 000 francs ; qu'en ce qui concerne les " améliorations culturales-potential de productivités ", il est mentionné dans ce document : " Monsieur Z..., après avoir pris connaissance des apports d'éléments fertilisants et des récoltes des neuf dernières années, estime que les améliorations du fonds représentent une somme de 1 090 000 francs " ; que concernant les drainages, il est mentionné dans ce document : " Monsieur Z..., après avoir pris connaissance des plans et factures de drainage de la ferme Vilbert demande à l'expert de faire figurer cette somme ci-dessous indiquée à l'inventaire. Il reconnaît être parfaitement au courant de l'état et du fonctionnement du drainage tel qu'il le déclare après avoir vu et visité différentes reprises. Il donne tant à monsieur X... qu'à l'expert décharge à cet effet. Drainages : 860 000 F " ; que cette estimation, signée par les parties à la cession, s'élève donc à un total de 3 400 000 francs ; que le 28 septembre 1989, messieurs Benoit et François Z... ont donné mandat à monsieur B...d'acquérir les éléments d'exploitation agricole en cause moyennant une rémunération de 6 % ; que par courrier du 31 octobre 1989, messieurs Benoit et François Z... ont écrit à monsieur B...: "

... nous vous confirmons que nous avons eu une entrevue avec notre centre de gestion qui nous a conseillé utilement et nous avons décidé de reprendre l'exploitation de monsieur X.... Voici l'estimation faite par nos conseils :- matériel : 1 450 000 F-amélioration culturales potentielles : 1 090 000 F-drainages : 860 000 F. total : 3 400 000 F. Nous tenons essentiellement à cette exploitation. Vous nous avez fait part que les drainages et les améliorations culturales étaient chiffrées au maximum, mais étant donné la durée du bail que nous avons obtenu et les renseignements que nous avons pris auprès de la direction départementale de l'agriculture et des services hydrauliques et après avoir visité de nombreuses exploitations, nous tenons à traiter cette affaire pour le prix de trois millions quatre cent mille francs. Etant donné que vous avez négocié cette affaire et rédigé l'acte, l'ensemble de vos honoraires tenant compte des nombreuses démarches que vous avez effectuées au Crédit agricole et autres ont été fixés à la somme forfaitaire et inéluctable de deux cent vingt-huit mille francs plus TVA au taux de 8,69 % ; que, le même jour, a donc été signé entre monsieur Claude X... et madame Micheline D..., son épouse, d'une part, et messieurs Benoit et François Z..., d'autre part, un acte par lequel les premiers cédaient aux seconds les éléments d'exploitation agricole pour le prix de 3.400 000 francs se décomposant conformément à la ventilation opérée par monsieur Y... ; que l'acte précisait que monsieur et madame X..., fermiers sortant, déclaraient que, dans la promesse de bail établie au profit des consorts Z..., les bailleurs avaient autorisé les fermiers entrants à payer à leur place les montants des améliorations culturales dues aux fermiers sortants ; que les consorts Z..., fermiers entrants, s'engageaient de leur côté à régler à monsieur X... le montant des améliorations culturales et aménagements prévues par l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime effectués par lui ; que l'acte indiquait que les cédants et cessionnaires déclaraient ne pas contrevenir à l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime et qu'il s'en étaient remis à l'égard de la valeur des biens à l'expertise de monsieur Y..., " tout en reconnaissant que celle-ci a été faite en tenant compte des prix normalement pratiqués pour semblables biens dans la région où ils sont situés " ; qu'enfin, l'acte précisait que l'exploitation ne bénéficiait pas d'un contingent betteravier ; que le même jour, le GFA de la Croix Saint-Jean, représenté par monsieur Claude X..., s'est engagé à consentir à messieurs François Z... et Benoit Z... un bail rural pour une durée de 21 années à compter du 11 novembre 1989, portant sur différentes parcelles de terre situées à Bernay Vilbert (Seine-et-Marne) pour une superficie de plus de 180 hectares, monsieur et madame X... donnant également à bail aux consorts Z... des parcelles de terre d'une superficie 1 ha 57 ; que dans cet acte les consorts Z..., intervenant en qualité de successeurs de monsieur X..., " ont déclaré accepter la subrogation au lieu et place dudit bailleur de l'obligation de verser à monsieur X... les indemnités prévues à l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime " ; que les consorts Z... sollicitent des époux Claude X..., preneurs sortants, la répétition de diverses sommes, ce, sur le fondement de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime ; qu'aux termes de cet article dans sa rédaction en vigueur au jour de l'arrêt, sont passibles de sanctions pénales : " ... tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci. Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. Elles sont majorées d'un intérêt calculé à compter de leur versement et égal au taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L. 313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points. En cas de reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci, l'action en répétition peut être exercée dès lors que la somme versée a excédé ladite valeur vénale de plus de 10 %. L'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à

compter de la date d'effet du congé " ; que les consorts Z... soutiennent que les époux X... leur ont demandé de leur verser en mains propres une somme de 400 000 francs en espèces (60 979 €) ; qu'ils demandent la répétition de cette somme ; que si la proposition initiale d'acquisition des éléments d'exploitation en cause formée par monsieur Maurice Z... était faite pour un montant de 3 800 000 francs et que le montant de cette cession a été ramené à 3 400 000 francs pour messieurs François et Benoit Z... après l'évaluation opérée par monsieur Y..., il reste que la preuve du versement occulte de 400 000 francs par ces derniers n'est pas établie par l'attestation des époux Maurice Z..., père et mère des preneurs entrants ; qu'il convient donc de débouter les consorts Z... de cette demande » (arrêt, p. 12),

Alors que dans leurs conclusions d'appel, MM. François et Benoit Z... faisaient valoir que la commission de 6 % due à M. B... à titre d'honoraires de négociations avait été acquittée en définitive sur la somme totale de 3. 800. 000 francs mentionnée dans la proposition initiale d'acquisition en date du 27 juin 1989 et non pas sur la somme de 3. 400. 000 qui apparaissait dans l'acte de cession en date du 31 octobre 1989 ; que M. B... n'ayant jamais renoncé à cette somme, la preuve était ainsi rapportée de ce que le versement en espèces d'une somme complémentaire de 400 000 francs avait été imposé de manière occulte aux consorts Z... par les époux X... aux fins de permettre à ceux-ci d'échapper par ce biais à la taxation des plus-values ; qu'en ne répondant pas à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué tel que rectifié par l'arrêt du 3 décembre 2015, d'avoir débouté M. François Z... et M. Benoit Z... de leurs demandes aux fins de voir dire et juger que l'ensemble des matériels et installations cédés a été surévalué de plus de 10 %, ordonner la répétition d'une somme totale de 120. 206 euros hors taxes, commettre subsidiairement tout expert agricole pour procéder à la détermination de cette surévaluation et ordonné la répétition de la somme de 9. 830 euros constatée lors de la revente des matériels surévalués dont il a été fourni les factures, Aux motifs que « la vente par le preneur sortant du matériel ou du cheptel au preneur entrant est possible sous réserve de ne pas dépasser la valeur réelle des éléments cédés ; que l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime ouvre une action en répétition au preneur entrant si la reprise de ces biens mobiliers s'est faite à un prix excédant leur valeur vénale de plus de 10 % ; que pas plus que devant le premier juge, les consorts Z... ne rapportent la preuve devant la cour de ce que le matériel qu'ils ont acquis des époux X... en 1989 leur aurait été cédé à un prix surévalué de plus de 10 % ; qu'en effet, ces biens avaient été estimés antérieurement par monsieur Y... le 1er septembre 1989 comme suit : matériel : 1 040 000 francs-matériel d'atelier : 10 000 francs-matériel de stockage : 400 000 francs ; que cette estimation porte la signature des consorts Z... qui l'ont donc approuvée ; que, par courrier du 31 octobre 1989, messieurs Benoit et François Z... ont de surcroît écrit à monsieur B... : " ... nous vous confirmons que nous avons eu une entrevue avec notre centre de gestion qui nous a conseillé utilement et nous avons décidé de reprendre l'exploitation de monsieur X.... Voici l'estimation faite par nos conseils :- matériel : 1 450 000 F " ; qu'enfin, dans l'acte de cession, les cédants et les cessionnaires ont indiqué qu'ils s'en étaient remis à l'égard de la valeur des biens mobiliers à l'expertise effectuée par monsieur Y... " tout en reconnaissant que celle-ci a été faite en tenant compte des prix normalement pratiqués pour semblables biens dans la région où ils sont situés " ; que les consorts Z... se limitent à verser aux débats deux factures de revente d'une faible partie du matériel cédé qui montrent qu'ils en ont obtenu un prix inférieur à celui auquel ils l'avaient acquis ; que cette revente, effectuée dans des conditions inconnues de la cour, n'établit cependant pas la preuve d'une surévaluation de ces biens par l'expert Y... et encore moins d'une surévaluation de l'ensemble des biens cédés ; que la valeur pour laquelle ils ont fait le choix d'assurer les biens cédés n'est pas de nature à

établir la valeur réelle desdits biens ; qu'il n'est pas établi que l'estimation de M. Y... aurait été effectuée pour répondre aux ordres des époux X... et qu'elle serait fictive ; qu'il convient donc, sans qu'il y ait lieu d'ordonner l'expertise sollicitée par les consorts Z..., dont le résultat serait illusoire 26 ans après la cession et alors qu'il n'appartient pas à la cour de pallier leur carence probatoire, de débouter ceux-ci de leurs demandes afférentes au matériel cédé » (arrêt, p. 13),

Alors, d'une part, que dans leurs conclusions d'appel les consorts Z... faisaient valoir que l'estimation du matériel effectuée par M. Y... était dénuée de toute pertinence dès lors que celle-ci, effectuée quelques semaines avant la signature de l'acte définitif de cession, n'avait été assortie d'aucune précision quant aux caractéristiques des biens pris en considération, leur état et le nombre d'heures de fonctionnement, et se trouvait en contradiction avec un document établi postérieurement par les cédants et cessionnaires faisant état d'une « erreur de transcription du relevé effectué par l'expert » et ajoutant à ce relevé un pulvérisateur Caruel, 60 000 francs sans que la valeur globale du matériel déjà fixée à 1. 040. 000 francs par M. Y... et la ventilation effectuée par celui-ci sur cette base, poste par poste, en aient été modifiées d'une quelconque manière ; qu'en ne répondant pas à ce moyen la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile,

Alors, d'autre part, que les dispositions de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime sont d'ordre public ; qu'en retenant de manière inopérante que l'estimation effectuée par M. Y... portait la signature des consorts Z... qui l'ont donc approuvée, que par courrier en date du 31 octobre 1989, ceux-ci avaient repris le chiffrage de 1. 450. 000 francs et que l'acte de cession mentionnait que les cédants et les cessionnaires indiquaient qu'ils s'en étaient remis à l'égard de la valeur des biens mobiliers à l'expertise effectuée par M. Y... tout en reconnaissant que celle-ci avait été faite en tenant compte des prix normalement pratiqués pour semblables biens dans la région où ils sont situés, alors que la volonté exprimée par les parties ne pouvait en rien influencer sur l'exercice par les consorts Z... de l'action en répétition définie par l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime dès lors que les conditions d'application de ce texte étaient remplies, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de cette disposition.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué tel que rectifié par l'arrêt du 3 décembre 2015, d'avoir condamné M. et Mme X... à payer à MM. François et Benoit Z... les sommes de 166. 169 euros au titre des améliorations culturelles et de 131. 106 euros au titre des drainages et ce, avec intérêts au taux légal à compter du 9 juillet 2004 et au taux légal majoré de trois points à compter du 13 octobre 2014,

Aux motifs que « si les intérêts sont dus à compter du versement des sommes sujettes à répétition, sans nécessité d'une mise en demeure de payer, conformément aux dispositions de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, il n'existe cependant aucune disposition faisant échapper l'action en répétition au délai de prescription extinctive de droit commun ; qu'ainsi, les intérêts sont dus sur les sommes de 166 169 € et de 131 106 € à compter du 9 juillet 2004, date antérieure de 5 ans à la première demande en justice des consorts Z... dont il n'importerait qu'elle ne soit pas chiffrée, les intérêts étant dus de droit depuis le versement des sommes répétibles et non pas à compter d'une mise en demeure de payer ; qu'en tout état de cause, ladite requête en justice porte demande de répétition des sommes de 166 169 €, 131 106 €, 79 578 € et 60 980 € augmentées des intérêts prévus par l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime dans sa rédaction antérieure à la loi du 13 octobre 2014 ; que le Conseil constitutionnel a, par décision du 27 septembre 2013, considéré que : « les mots « est égal au taux pratiqué par la Caisse Régionale du Crédit Agricole pour les prêts à moyen terme » figurant à la deuxième phrase du 2ème alinéa de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime devaient être déclarés contraires à la Constitution » ; que le Conseil constitutionnel a précisé ensuite qu'afin de permettre au législateur de tirer des

conséquences de la déclaration d'inconstitutionnalité des dispositions contestées, il y avait lieu de reporter au 1er janvier 2014 la date de leur abrogation et qu'afin de préserver l'effet utile de sa décision à la solution des instances alors en cours, il appartenait, d'une part, aux juridictions de surseoir à statuer jusqu'à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi ou au plus jusqu'au 1er janvier 2014 dans les instances dont l'issue dépendait de l'application des dispositions déclarées inconstitutionnelles et, d'autre part, au législateur de prévoir une application des nouvelles dispositions à ces instances en cours ; que la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 a modifié la deuxième phrase du 2ème alinéa de l'Article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime en substituant au taux d'intérêt alors prévu le " taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L. 313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points " ; que toutefois cette loi précisant qu'elle est applicable immédiatement aux instances en cours, elle ne peut s'appliquer rétroactivement à la répétition de sommes versées antérieurement à la date de son entrée en vigueur ; qu'ainsi, le taux légal majoré de trois points ne trouve à s'appliquer qu'à compter du 13 octobre 2014 ; qu'entre le 1er octobre 2013, date de publication de la décision du Conseil constitutionnel, et le 1er janvier 2014 s'est écoulé le délai de report durant lequel le juge judiciaire devait surseoir à statuer et le législateur prévoir une application de nouvelles dispositions aux instances en cours ; qu'il ne peut être fait application que du taux légal durant cette période mais aussi à compter du 9 juillet 2004, étant observé qu'aucune des parties n'a sollicité l'application pour la période antérieure au 1er octobre 2014 du taux reconnu inconstitutionnel à cette date ; que la somme de 166 169 € doit donc porter intérêts au taux légal à compter du 9 juillet 2014 et au taux légal majoré de trois points à compter du 3 octobre 2014 ; qu'aux termes de l'article L. 313-2 du code monétaire et financier, le taux de l'intérêts légal à toujours été défini périodiquement par la loi et actuellement, depuis l'ordonnance du 20 août 2014, semestriellement ; qu'il ne saurait donc être fait droit à la demande des consorts Z... tendant à retenir le taux défini pour une année déterminée afin de l'appliquer également aux années suivantes ; qu'il convient de juger qu'à partir de l'année 2015 doit s'appliquer le taux légal applicable entre un créancier et un débiteur étant l'un et l'autre une personne physique agissant pour des besoins professionnels ; que les consorts Z... sollicitent la capitalisation annuelle des intérêts à compter de leur versement ; que toutefois, il convient de juger que la capitalisation des intérêts ne pourra intervenir dans les conditions de l'article 1154 du code civil qu'à compter de leur première demande sollicitant ladite capitalisation des intérêts, soit le 9 juillet 2009 » (arrêt du 3 septembre 2015, p. 14),

Et aux motifs que la cour, statuant sur la fixation des intérêts dans son arrêt du 3 septembre 2015, a indiqué ce qui suit : « Considérant que, si les intérêts sont dus à compter du versement des sommes sujettes à répétition, sans nécessité d'une mise en demeure de payer, conformément aux dispositions de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, il n'existe cependant aucune disposition faisant échapper l'action en répétition au délai de prescription extinctive de droit commun ; qu'ainsi, les intérêts sont dus sur les sommes de 166 169 € et 131 106 € à compter du 9 juillet 2004, date antérieure de 5 ans à la première demande en justice des consorts Z... dont il n'importerait qu'elle ne soit pas chiffrée, les intérêts étant dus de droit depuis le versement des sommes répétibles et non pas à compter d'une mise en demeure de payer ; qu'en tout état de cause, ladite requête en justice porte demande de répétition des sommes de 166 169 €, 131 106 €, 79 578 € et 60 980 € augmentées des intérêts prévus par l'article L. 411-74 du code rural et la pêche maritime dans sa rédaction antérieure à la loi du 13 octobre 2014 » ; que le Conseil constitutionnel a, par décision du 27 septembre 2013, considéré que : « les mots " est égal au taux pratiqué par la Caisse Régionale du Crédit Agricole pour les prêts à moyen terme " figurant à la deuxième phrase du 2ème alinéa de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime devaient être déclarés contraires à la Constitution » ; que le Conseil constitutionnel a précisé ensuite qu'afin de permettre au législateur de tirer

des conséquences de la déclaration d'inconstitutionnalité contestée, il y avait lieu de reporter au 1er janvier 2014 la date de leur abrogation et qu'afin de préserver l'effet utile de sa décision à la solution des instances alors en cours, il appartenait, d'une part, aux juridictions de surseoir à statuer jusqu'à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi ou au plus jusqu'au 1er janvier 2014 dans les instances dont l'issue dépendait de l'application des dispositions déclarées inconstitutionnelles et, d'autre part, au législateur de prévoir une application des nouvelles dispositions à ces instances en cours ; que la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 a modifié la deuxième phrase du 2ème alinéa de l'Article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime en substituant au taux d'intérêt alors prévu le " taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L. 313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points " ; que toutefois cette loi précisant qu'elle est applicable immédiatement aux instances en cours, elle ne peut s'appliquer rétroactivement à la répétition de sommes versées antérieurement à la date de son entrée en vigueur ; qu'ainsi, le taux légal majoré de trois points ne trouve à s'appliquer qu'à compter du 13 octobre 2014 ; qu'entre le 1er octobre 2013, date de publication de la décision du Conseil constitutionnel, et le 1er janvier 2014 s'est écoulé le délai de report durant lequel le juge judiciaire devait surseoir à statuer et le législateur prévoir une application de nouvelles dispositions aux instances en cours ; qu'il ne peut être fait application que du taux légal durant cette période mais aussi à compter du 9 juillet 2004, étant observé qu'aucune des parties n'a sollicité l'application pour la période antérieure au 1er octobre 2014 du taux reconnu inconstitutionnel à cette date ; que c'est par simple erreur de plume que la cour a indiqué dans l'alinéa suivant : " Que la somme de 166 169 € doit donc porter intérêts au taux légal à compter du 9 juillet 2014 et au taux légal majoré de trois points à compter du 3 octobre 2014 ", alors que les intérêts au taux légal sont dus à compter du 9 juillet 2004 et aux taux légal majoré à compter du 13 octobre 2014 ; que cette erreur de dates a été reportée dans le dispositif de l'arrêt ; qu'il convient donc de modifier l'arrêt du 3 septembre 2005 dans le sens indiqué ci-dessus (arrêt du 3 décembre 2015),

Alors, d'une part, qu'aux termes de l'article L. 411-74 du Code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue de l'article 9 de la loi n° 2014-117 du 13 octobre 2014, applicable aux instances en cours et donc à la présente instance, les sommes indûment perçues à l'occasion d'un changement d'exploitant et provenant soit d'une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit de la reprise de biens mobiliers à un prix supérieur à leur valeur vénale, sont sujettes à répétition ; qu'elles sont majorées d'un intérêt calculé à compter de leur versement et égal au taux de l'intérêt légal majoré de trois points ; qu'aux termes des dispositions spéciales du quatrième alinéa de ce texte, dérogoires aux règles générales sur la prescription extinctive, l'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé ; que la demande en paiement des intérêts majorés n'est donc pas soumise à la prescription de cinq ans édictée aux articles 2277 ancien et 2224 nouveau du Code civil ; qu'il ressort des constatations de l'arrêt que, par application du texte susvisé, les époux X... étaient tenus de restituer aux consorts Z... les sommes de 166. 169 euros et de 131. 106 euros indûment perçues lors de la cession intervenue le 31 octobre 1989 ; qu'en décidant que les intérêts sur ces sommes n'étaient dus que sur les cinq ans précédant la demande en justice, soit à compter du 9 juillet 2004 la cour d'appel a violé par fausse application les articles 2277 ancien et 2224 nouveau du code civil et par refus d'application l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime ;

Alors d'autre part que dans sa décision rendue le 27 septembre 2013 (n° 2013-343 QPC) le Conseil constitutionnel a décidé en un article premier que les mots " et égal au taux pratiqué par la Caisse régionale de crédit agricole pour les prêts à moyen terme " figurant à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 411-74 du code rural et de la

pêche maritime sont contraires à la Constitution et a dit en un article deuxième que la déclaration d'inconstitutionnalité de l'article premier prend effet le 1er janvier 2014, dans les conditions prévues au considérant 9 en précisant qu'afin de permettre au législateur de tirer les conséquences de la déclaration d'inconstitutionnalité des dispositions contestées, il y a lieu de reporter au 1er janvier la date de leur abrogation et qu'afin de préserver l'effet utile de la présente décision à la solution des instances actuellement en cours, il appartient, d'une part, aux juridictions de surseoir à statuer jusqu'à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi ou, au plus tard, jusqu'au 1er janvier 2014 dans les instances dont l'issue dépend de l'application des dispositions déclarées inconstitutionnelles et, d'autre part, au législateur de prévoir une application des nouvelles dispositions à ces instances en cours à la date de la présente décision ; qu'aux termes de l'article 9- II de la loi n° 2004-1170 du 13 octobre 2014 ayant modifié la rédaction de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, le paragraphe I du même texte substituant au taux d'intérêt alors prévu le « taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L. 313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points », s'applique aux instances en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi ; qu'en énonçant que si cette loi est applicable immédiatement aux instances en cours, elle ne peut s'appliquer rétroactivement à la répétition de sommes versées antérieurement à la date de son entrée en vigueur et qu'il ne peut être fait application que du taux légal à compter du 9 juillet 2004, « étant observé qu'aucune des parties n'a sollicité l'application pour la période antérieure au 1er octobre 2014 du taux reconnu inconstitutionnel à cette date », alors qu'il y avait lieu de retenir, au regard de la date du versement des sommes indues en 1989 le taux de l'intérêt légal applicable à cette date, majoré de trois points, pour calculer le montant des intérêts dus sur toute la période jusqu'au parfait paiement, la cour d'appel a violé l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime dans sa rédaction applicable en la cause.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué tel que rectifié par l'arrêt du 3 décembre 2015, d'avoir débouté M. François Z... et M. Benoit Z... de leur demande aux fins de voir condamner M. et Mme X... et, subsidiairement solidairement, M. Pierre Y..., en paiement de la somme de 154. 560 euros en réparation du préjudice subi relatif à la non-production de betteraves sucrières,

Aux motifs que « les consorts Z... sollicitent l'indemnisation du préjudice qu'ils ont subi du fait des preneurs sortants qui ont refusé de leur céder leur quota de betteraves pour en garder le bénéfice alors qu'en cas de transfert d'exploitation, le contingent betteravier dit être automatiquement transféré au nouvel exploitant des terres ; que les époux X... rétorquent qu'il n'y avait pas de quota betteravier sur l'exploitation cédée ; que l'acte de cession précisait que l'exploitation ne bénéficiait pas d'un contingent betteravier ; que pour preuve de leur allégation, les consorts Z... ne versent aux débats qu'une attestation établie le 18 juin 2010 par monsieur Jacques E...qui déclare avoir été embauché comme cadre d'exploitation agricole au service des époux X... de 1967 à 1982 et expose avoir cultivé des betteraves sucrières ; que cependant, il ressort de cette attestation que monsieur E...indique d'abord avoir été licencié sans que l'employeur lui adresse de certificat de travail ; qu'ainsi, la cour ne peut accorder de valeur probante aux dires de monsieur E...à l'égard de ses anciens employeurs l'ayant licencié ; qu'il convient donc de débouter les consorts Z... de leur demande d'indemnisation de ce chef (arrêt, p. 14),

Alors que le juge ne peut dénaturer les conclusions dont il est saisi ; qu'au soutien de leur demande en indemnisation du préjudice subi du fait des époux X... qui ont refusé de leur céder leur quota de betteraves pour en garder le bénéfice, les consorts Z... se prévalaient d'un tableau établi et écrit de la main de M. X... ainsi que du plan qui y était annexé, remis à ceux-ci lors de la cession, desquels il résultait sans aucune équivoque que M. X... cultivait des betteraves sucrières sur les parcelles concernées ; qu'en énonçant que « pour preuve de leur allégation, les consorts Z... ne versent au débats qu'une attestation

établie le 18 juin 2010 par M. Jacques E...qui déclare avoir été embauché comme cadre d'exploitation agricole au service des époux X... de 1967 à 1982 et expose avoir cultivé des betteraves sucrières », la cour d'appel a dénaturé les conclusions d'appel des consorts Z... et a violé l'article 1134 du code civil.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué tel que rectifié par l'arrêt du 3 décembre 2015, d'avoir débouté les consorts Z... de leurs demandes tendant à voir condamner M. et Mme X..., solidairement avec M. B..., à réparer le préjudice au titre des dommages et intérêts pour les honoraires qu'ils ont dû verser au taux de 6 % sur l'ensemble des sommes sujettes à répétition, soit 28. 708 euros, et subsidiairement, la somme retenue par la cour de céans au vu des sommes dont il est demandé la répétition, majorés du taux d'intérêt légal de 1989, avec application des règles de l'anatocisme depuis le versement de 1989, et subsidiairement à compter de la demande en justice, le 9 juillet 2009,

Aux motifs que « les consorts Z... sollicitent le paiement à titre de dommages-intérêts par les époux X... et monsieur F...de la somme de 28. 708 €, montant qu'ils estiment avoir été indûment versé à monsieur B..., intermédiaire immobilier ayant rédigé l'acte de cession ; que les consorts Z... faisant valoir que cette fraction d'honoraires serait assise sur la somme de 400. 000 francs qu'ils auraient versée aux preneurs sortants à titre de dessous de table, la prescription, alors de 30 ans, a valablement été interrompue par la requête formée par eux le 9 juillet 2009 contre les époux X..., la cession ayant été signée le 30 octobre 2009 ; que les époux X..., qui ne peuvent plaider par procureur, sont irrecevables à contester la recevabilité de l'action des consorts Z... à l'encontre de monsieur B...; que cette demande des époux X... est tout autant irrecevable pour défaut d'intérêt à agir ; qu'en ce qui concerne la demande dirigée contre les époux X..., que, le 28 septembre 1989, les consorts Z... ont passé avec monsieur B...un mandat d'acquérir les éléments d'exploitation agricole en cause moyennant une rémunération de 6 % alors que l'expert Y... avait déjà estimé à 3. 400. 000 francs les éléments objet de la cession ; que par courrier du 31 octobre 1989, messieurs Benoit et François Z... ont écrit à monsieur B...qu'en considération du fait qu'il avait négocié cette affaire et rédigé l'acte, l'ensemble de ses honoraires “ tenant compte des nombreuses démarches effectuées au Crédit agricole et autres [avaient été] fixés à la somme forfaitaire et inéluctable de deux cent vingt-huit mille francs plus TVA au taux de 18, 60 % “ ; qu'il apparaît donc que les consorts Z... ont entendu en définitive rémunérer les services rendus par monsieur B...en lui versant une commission forfaitaire et non plus assise sur un pourcentage du montant de la cession ; que dès lors, n'établissant pas que le paiement à monsieur B...de ces honoraires était injustifié, ils ne peuvent qu'être déboutés de leur demande en paiement de dommages-intérêts à raison de ce qu'elle est dirigée contre les époux X... » (arrêt p. 16)

Alors d'une part que les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé ; qu'il s'évince des constatations de l'arrêt que les consorts Z... étaient fondés à agir en répétition des sommes de 166. 169 euros et de 131. 106 euros indûment versées aux cédants, ce en application des dispositions de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime ; qu'en déboutant néanmoins les consorts Z... de leur demande aux fins de voir réparer le préjudice par eux subi résultant du fait que les honoraires versés à M. B...avaient été calculés sur la base de 6 % hors taxes de la somme totale de 478. 461 euros, soit 28. 708 euros alors que de cette somme devait être nécessairement déduit l'indu qui correspondait à 166. 169 euros + 131. 106 euros et dont les époux X... étaient tenus à répétition, peu important que les consorts Z... et M. B...aient convenu par ailleurs d'une rémunération forfaitaire des différents services rendus par cet intermédiaire sans les dissocier poste par poste, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé les articles 1134, 1147 et 1149 du code civil,

Alors d'autre part et à titre subsidiaire que dans leurs conclusions d'appel les consorts Z...

faisaient valoir qu'aux termes du mandat exclusif de vente conclu le 19 août 1988 entre M. X... et M. B..., il avait été convenu que lorsque l'opération aura été effectivement conclue, la rémunération du mandataire deviendra immédiatement exigible et représentera une somme forfaitaire à 6 % majorée de TVA applicable à cette rémunération et sera à la charge de l'acquéreur ; que la note de frais, commission et honoraires dus par MM. Z... telle qu'établie par M. B...le 31 octobre 1989 mentionnait la somme de 228. 000 francs hors taxe au titre des honoraires dus pour la vente de divers éléments dépendant de l'exploitation agricole de M. et Mme X... sur la commune de Vilbert (Seine et Marne) ; que cette somme correspondait très exactement à 6 % du prix de cession correspondant à 3. 800. 000 francs ; qu'en affirmant que cette commission présentait un caractère forfaitaire et n'était pas assise sur un pourcentage du prix de cession sans répondre au moyen dont elle était saisi qui en faisait la démonstration inverse, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

SIXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, tel que rectifié par l'arrêt du 3 décembre 2015, d'avoir déclaré irrecevables les demandes en indemnisation des consorts Z... à l'encontre de M. B...et de M. Y... à raison des honoraires versés à ceux-ci et à raison du manquement de ceux-ci à leur devoir de conseil,

Aux motifs que « les consorts Z... sollicitent le paiement à titre de dommages-intérêts par les époux X... et monsieur B...de la somme de 28. 708 €, montant qu'ils estiment avoir été indûment versé à monsieur B..., intermédiaire immobilier ayant rédigé l'acte de cession ; que les consorts Z... faisant valoir que cette fraction d'honoraires serait assise sur la somme de 400. 000 francs qu'ils auraient versée aux preneurs sortants à titre de dessous de table, la prescription, alors de 30 ans, a valablement été interrompue par la requête formée par eux le 9 juillet 2009 contre les époux X..., la cession ayant été signée le 30 octobre 2009 ; que les consorts Z... n'ont agi à l'encontre de monsieur B...que devant la cour, en formant une demande tout à la fois tardive, au regard de sa qualité de commerçant rendant applicable la prescription commerciale qui était de dix ans, et nouvelle en cause d'appel ; que la demande des consorts Z... à l'encontre de monsieur B...doit donc être déclarée irrecevable ; que les consorts Z... sollicitent le paiement à titre de dommages-intérêts par les époux X... et subsidiairement solidairement monsieur B...-ainsi que monsieur Y... dans le corps de leurs écritures-, de la somme correspondant au montant des honoraires de l'expert Y... qu'ils estiment avoir été indûment versés à ce dernier ; que les consorts Z..., qui avaient la qualité de demandeurs en première instance, n'ont présenté aucune demande à l'encontre de monsieur Y... devant le tribunal paritaire des baux ruraux ; que leur demande est nouvelle en cause d'appel comme le soutient à juste titre ce dernier ; que par ailleurs les consorts Z... n'ont agi à l'encontre de monsieur B...que devant la cour en formant une demande tout à la fois tardive, au regard de sa qualité de commerçant rendant applicable la prescription commerciale qui était de dix ans, et nouvelle en cause d'appel, comme soutenu par ce dernier ; que les demandes des consorts Z... dirigées contre messieurs B...et Y...doivent être déclarées irrecevables par application de l'article 564 du code de procédure civile ; que les consorts Z... reprochent à messieurs B...et Y...d'avoir manqué à leur obligation de conseil et sollicitent la condamnation de ces derniers à leur verser chacun la somme de 8 000 € à titre de dommages-intérêts ; que comme il a été dit, les consorts Z..., qui avaient la qualité de demandeurs en première instance, n'ont présenté aucune demande à l'encontre de monsieur Y... devant le tribunal paritaire des baux ruraux ; que leur demande, nouvelle en cause d'appel doit être déclarée irrecevable ; que si la demande des consorts Z... à l'encontre de monsieur B..., auquel ils reprochent d'avoir mis au point un système permettant d'échapper à la prohibition du pas-de-porte, n'apparaît pas tardive au regard de la prescription commerciale qui était de dix ans en raison du point de départ de la prescription qui est à fixer au 15 juin 2005, date du revirement de jurisprudence portant

abandon de l'exigence de la preuve d'une contrainte subie par le preneur sortant, il reste que cette demande est nouvelle en cause d'appel et doit être déclarée irrecevable » (arrêt, p. 15),

Alors, d'une part, que les parties peuvent expliciter les prétentions qui étaient virtuellement comprises dans les demandes et défenses soumises au premier juge et ajouter à celles-ci toutes les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément ; qu'en déclarant irrecevables les demandes présentées par les consorts Z... aux fins de voir condamner, d'une part, M. B..., et, d'autre part, M. Y..., solidairement avec M. et Mme X..., à réparer le préjudice correspondant aux honoraires versés dans le cadre de la cession alors même que MM. B...et Y... avaient été déjà attirés en garantie par M. et Mme X... et que ces demandes étaient l'accessoire des demandes principales déjà soumises au premier juge, la cour d'appel a violé l'article 566 du code de procédure civile, Alors, d'autre part, que les parties peuvent expliciter les prétentions qui étaient virtuellement comprises dans les demandes et défenses soumises au premier juge et ajouter à celles-ci toutes les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément ; qu'en déclarant irrecevables les demandes présentées par les consorts Z... aux fins de voir condamner, d'une part, M. B..., et, d'autre part, M. Y..., à payer chacun à titre de dommages et intérêts la somme de 8. 000 euros en réparation du préjudice né de leur manquement au devoir de conseil, alors que cette demande était le complément de la demande principale en répétition fondée sur l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, la cour d'appel a violé l'article 566 du code de procédure civile.

Moyen produit par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X..., demandeurs au pourvoi principal n° T 16-13. 650

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. et Mme X... de leur demande en paiement de dommages-intérêts et de garantie dirigée contre M. B...,

AUX MOTIFS QUE « la demande des époux X... contre M. B...ne concerne que leur condamnation à restituer aux consorts Z... les sommes qu'ils ont indûment perçues de ces derniers au titre des améliorations culturelles et drainages ; qu'ils considèrent en effet que, si l'acte de cession est contraire aux dispositions de l'article L 411-74 du code rural et de la pêche maritime, M. B...a commis une faute professionnelle en prévoyant une telle cession et doit leur payer la somme de 113 205 euros à titre de dommages-intérêts ;

(...) Que les époux X... fondent l'ensemble de leurs demandes sur les articles L 411-74 du code rural et de la pêche maritime, 1372 et s., 2219 et s. du code civil ; qu'aucune de ces dispositions ne permet d'agir sur le fondement du devoir de conseil entre deux parties liées par un contrat, alors que l'article L 411-74 du code rural et de la pêche maritime n'ouvre une action qu'au profit du preneur entrant ;

Que de surcroît il n'est pas établi que M. B...ait jamais conseillé aux époux X...de se placer sous le régime de la gestion d'affaires ; qu'en revanche il a rédigé un acte prévoyant une clause de substitution des preneurs entrants aux bailleurs déclarée inopérante par la cour comme contraire aux dispositions de l'article L 411-74 du code rural et de la pêche maritime ; que les époux X..., preneurs sortants, ont été en conséquence condamnés à restituer aux consorts Z..., preneurs entrants, des sommes perçues par ces derniers au titre des améliorations culturelles et drainages que seuls les bailleurs pouvaient leur régler ; que cependant, au moment où il a établi l'acte de cession, M. B...n'a commis aucune faute au regard de l'état du droit à cette époque qui subordonnait la restitution des sommes versées à la preuve que le preneur entrant avait subi une contrainte lors de leur versement, contrainte non établie en l'espèce ;

Qu'il convient donc de débouter les époux X... de leurs demandes en paiement de dommages-intérêts dirigées contre M. B...; » (arrêt p. 17 et 18)

1) ALORS QUE dans leurs conclusions d'appel régulièrement déposées le 3 juin 2015, M. et Mme X... formaient une demande de dommages-intérêts contre M. B...pour défaut de

conseil et une demande subsidiaire en garantie des condamnations qui seraient mises à leur charge au profit de MM. Z..., et invoquaient notamment, à leur soutien, les manquements de M. B...à son devoir d'information quant au non-respect des dispositions de l'article L 411-74 du code rural et de la pêche maritime, quand bien même ils ne citaient pas expressément l'article 1147 du code civil ; qu'en énonçant que les époux X... fondaient l'ensemble de leurs demandes dirigées contre M. B...sur les articles L 411-74 du code rural et de la pêche maritime, 1372 et suivants, 2219 et suivants du code civil, aucune de ces dispositions ne permettant d'agir sur le fondement du devoir de conseil entre deux parties liées par un contrat, la cour d'appel a dénaturé les conclusions des époux Z..., en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

2) ALORS QUE manque à son obligation de conseil l'agent immobilier rédacteur d'un acte de cession des éléments d'une exploitation agricole qui, en méconnaissance des dispositions d'ordre public de l'article L 411-74 du code rural et de la pêche maritime applicables, insère dans l'acte des clauses mettant à la charge du preneur entrant le paiement de sommes au titre d'améliorations apportées au fonds que seul le bailleur peut être tenu de régler au preneur sortant conformément à l'article L 411-69 ; qu'en considérant qu'en dépit des termes parfaitement clairs de l'article L 411-74, M. B...n'avait commis aucune faute quand elle constatait qu'il avait rédigé un acte prévoyant une clause de substitution des preneurs entrants aux bailleurs dans le paiement des améliorations culturales et drainages, directement contraire à ce texte d'ordre public, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil ;

3) ALORS QUE manque à son obligation de conseil l'agent immobilier rédacteur d'un acte de cession des éléments d'une exploitation agricole qui, en méconnaissance des dispositions d'ordre public de l'article L 411-74 du code rural et de la pêche maritime applicables, insère dans l'acte des clauses mettant à la charge du preneur entrant le paiement de sommes au titre des améliorations apportées au fonds, que seul le bailleur peut être tenu de régler au preneur sortant conformément à l'article L 411-69 ; qu'en excluant toute faute commise par M. B...dès lors que l'état du droit à l'époque de l'établissement de l'acte subordonnait la restitution des sommes versées à la preuve que le preneur entrant avait subi une contrainte lors de leur versement, contrainte non établie en l'espèce, quand l'état de la jurisprudence n'était pas tel en 1989, époque de l'établissement de l'acte, la cour d'appel a violé 1147 du code civil.

Moyen produit par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat aux Conseils, pour M. B..., demandeur au pourvoi incident éventuel n° T 16-13. 650

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit recevable la demande en paiement de dommages-intérêts des époux X... dirigée contre monsieur B...;

AUX MOTIFS QUE la demande des époux X... contre monsieur B...ne concerne que leur condamnation à restituer aux consorts Z... les sommes qu'ils ont indûment perçues de ces derniers au titre des améliorations culturales et drainages ; qu'ils considèrent en effet que, si l'acte de cession est contraire aux dispositions de l'article L 411-74 du code rural et de la pêche maritime, monsieur B...a commis une faute professionnelle en prévoyant une telle cession et doit leur payer la somme de 113 205 € à titre de dommages-intérêts ; que la demande des époux X... à l'encontre de monsieur B..., auquel ils reprochent d'avoir mis au point un système permettant d'échapper à la prohibition du pas de porte, n'apparaît pas tardive au regard de la prescription commerciale qui était de dix ans, ce, en raison du point de départ de la prescription qui doit être fixé à la date du revirement de jurisprudence du 15 juin 2005 portant abandon de l'exigence de l'établissement de la preuve d'une contrainte subie par le preneur sortant ;

ALORS QUE, D'UNE PART, dans ses conclusions n° 2, soutenues à la barre (Prod. 1 p. 5 et 24) M. B...a fait valoir que la demande de condamnation formée à son encontre par les époux X... au titre d'un prétendu manquement à son devoir de conseil devait être déclarée

irrecevable, comme étant nouvelle en appel ; qu'en omettant de répondre à ce moyen tiré de la nouveauté de cette demande, la cour a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, en application de l'article L. 110-4 du code de commerce issu de la loi du 17 juin 2008, la responsabilité du mandataire commerçant envers son mandant se prescrit par cinq ans à compter du jour où le mandant a été en mesure d'agir ; qu'en l'espèce, pour déclarer recevable la demande en paiement de dommages-intérêts des époux X... dirigée contre M. B..., agent immobilier, la cour a énoncé que cette demande n'apparaissait pas tardive au regard de la prescription commerciale qui était de dix ans, dès lors que son point de départ devait être fixé à la date du revirement de jurisprudence du 15 juin 2005 portant abandon de l'exigence de l'établissement de la preuve d'une contrainte subie par le preneur sortant ; qu'en statuant de la sorte, alors que les époux X... n'ont été en mesure d'agir en responsabilité contre M. B...qu'à compter du 10 juillet 2009, date à laquelle ils ont été assignés par les consorts Z... en restitution des sommes litigieuses, de sorte que la prescription commerciale qui était alors de cinq ans, a commencé à courir à compter de cette date et était acquise à compter du 10 juillet 2014 ; qu'ainsi la cour d'appel a violé l'article L. 110-4 du code de commerce.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 3 septembre 2015