

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 14 janvier 2016

N° de pourvoi: 14-26.474

ECLI:FR:CCASS:2016:C100038

Publié au bulletin

Cassation

Mme Batut (président), président

Me Blondel, SCP Boré et Salve de Bruneton, 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, qu'en vertu d'un mandat de vente exclusif, la société Etude Lodel (l'agent immobilier) a négocié et rédigé, moyennant une commission de 30 000 euros à la charge de l'acquéreur, un « compromis de vente ferme » aux termes duquel M. et Mme X...(les acquéreurs) ont acquis, sous diverses conditions suspensives, une villa, avec réserve d'un droit d'usage et d'habitation partiel et viager au profit du vendeur, construite sur un terrain de 1 000 m², au prix de 450 000 euros, sur lequel ils ont versé un acompte dont l'agent immobilier a été institué séquestre ; que le terrain s'étant avéré d'une surface inférieure à celle annoncée et frappé d'une servitude conventionnelle non aedificandi, les acquéreurs, invoquant des manquements de l'agent immobilier à ses obligations d'efficacité, d'information et de conseil ont, après que la vente eut été réitérée en la forme authentique, le 1er février 2011, refusé de lui régler la commission convenue ; qu'assignés en paiement, ils ont demandé, à titre reconventionnel, la réduction de cette commission, la restitution de l'acompte conservé par l'agent immobilier et l'allocation de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article 6- I de la loi n° 70-09 du 2 janvier 1970, ensemble l'article 1999 du code civil ;

Attendu que l'ouverture du droit à rémunération de l'agent immobilier, dans les conditions

impératives que fixe le premier de ces textes, ne fait pas obstacle au pouvoir que le juge tient du second, de réduire, voire supprimer cette rémunération, en considération des fautes que l'intermédiaire a commises dans l'exécution de sa mission ;

Attendu que, pour dire n'y avoir lieu à réduction de la commission due à l'agence, l'arrêt retient que cette rémunération, conventionnellement arrêtée à la somme de 30 000 euros, est la loi des parties et qu'il n'appartient pas à la cour de la modifier ; qu'il ajoute que, ne s'agissant pas d'une clause pénale, son montant ne peut être modéré ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Sur le deuxième moyen, pris en ses quatre premières branches :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que l'intermédiaire professionnel, qui prête son concours à la rédaction d'un acte, après avoir été mandaté par l'une des parties, est tenu de s'assurer que se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la convention, même à l'égard de l'autre partie ;

Attendu que, pour rejeter la demande en dommages-intérêts formée par les acquéreurs, en réparation de la révélation tardive de la servitude non aedificandi, l'arrêt retient qu'en l'absence de mandat conclu avec l'agent immobilier, il ne peut y avoir de manquement contractuel de sa part et que, faute d'avoir exigé l'insertion, dans la promesse synallagmatique de vente, d'une condition suspensive supplémentaire, subordonnant la vente à la délivrance d'un certificat d'urbanisme révélant la possibilité de construire une autre maison, les acquéreurs ne peuvent se prévaloir d'aucun manquement délictuel ;

Qu'en se déterminant ainsi, alors que l'interdiction de construire résultait, non de contraintes d'urbanisme mais d'une servitude conventionnelle, et qu'elle devait rechercher, comme elle y était invitée, si les vérifications auxquelles l'agent immobilier était tenu de procéder pour assurer l'efficacité juridique de la convention, telle que la consultation du titre de propriété du vendeur, auraient révélé l'existence de cette servitude, et, dans l'affirmative, si cette charge réelle grevant l'immeuble était de nature à affecter l'usage normalement attendu, ou annoncé, de son acquisition, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé ;

Et sur le troisième moyen :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu, enfin, que l'arrêt rejette la demande des acquéreurs tendant se voir restituer par

l'agent immobilier, qui l'a conservé en paiement de sa commission, l'acompte versé sur le prix de vente ;

Qu'en statuant ainsi, sans donner aucun motif à ce chef de sa décision, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs du pourvoi :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 septembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, 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 Lyon ;

Condamne la société Etude Lodel aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Etude Lodel à payer à M. et Mme X...la somme globale de 3 000 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze janvier deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Blondel, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné les époux Dominique X...à payer à la société Etude Lodel la somme principale de 30. 000 euros ;

AUX MOTIFS, D'ABORD, QU'une promesse synallagmatique de vente sous seing privé a été signée le 29 novembre 2010 entre Madame Marguerite Y...veuve Z..., née le 16 avril 1911, venderesse, représentée par sa tutrice, Mademoiselle Florence A..., et Monsieur Dominique X...et Madame Michèle D... épouse X..., acquéreurs, pour l'acquisition d'un bien immobilier consistant en une maison d'habitation sise ...à Golfe Juan, commune de Vallauris (06220), au prix de 450. 000 euros ; que cette promesse a été réalisée par l'entremise de l'agence immobilière SARL Etude Lodel ; qu'il est convenu dans cette

promesse, une rémunération de l'agence immobilière Etude Lodel de 30. 000 euros à verser les acquéreurs Monsieur et Madame X...; que cette promesse a abouti à un acte authentique conforme signé le 1er février 2011 devant Maître B..., notaire, avec le concours de Maître C...; qu'en conséquence de cette réalisation définitive de l'opération immobilière, concrétisée par l'acte authentique, en application de la convention du 29 novembre 2010, et en conformité avec les dispositions de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, la commission d'agence que les époux X...s'étaient engagés à payer à la société Etude Lodel était due ; que cette commission a été contractuellement convenue à un montant de 30. 000 euros ; que cette convention est la loi des parties ; qu'il n'appartient pas à la Cour de la modifier ; qu'il ne s'agit pas d'une clause pénale et son montant ne peut être modéré ; que cette somme est due dès régularisation authentique de la vente ;

AUX MOTIFS, ENSUITE, QUE les époux X...forment une demande de dommages et intérêts contre la société Etude Lodel, prétendant que celle-ci a mal accompli sa mission et que cette mauvaise exécution leur a causé un préjudice ; qu'il n'y a pas eu de mandat passé entre les époux X...et la société Etude Lodel ; que le seul mandat est entre la venderesse et l'agence immobilière ; qu'il ne peut y avoir de manquement contractuel ; que les époux X...ont signé une promesse synallagmatique de vente ; que cette promesse comportait 3 conditions suspensives : que la note de renseignements d'urbanisme et celle de voirie ne révèlent pas de servitude grave pouvant déprécier la valeur des biens vendus, qu'aucune collectivité locale n'exerce son droit de préemption, que l'état hypothécaire ne révèle pas une hypothèque supérieure au prix de vente ; que les époux X...n'ont pas exigé de condition suspensive relative à un certificat d'urbanisme leur assurant la possibilité de construire une autre maison ; qu'aucun manquement de nature délictuel n'est établi à l'égard de l'agence immobilière ; que le jugement sera infirmé ;

ALORS QUE, D'UNE PART, si l'agent immobilier a droit, en principe, au montant de la commission fixée par le mandat, dès lors que l'opération a été effectivement conclue et constatée par écrit, les juges du fond disposent néanmoins d'un pouvoir de contrôle et de révision leur permettant de réduire la rémunération de l'agent immobilier en considération des circonstances particulières de la cause ou des manquements que ce professionnel a pu commettre dans l'exercice de sa mission ; qu'en considérant au contraire qu'elle n'avait pas le pouvoir de remettre en cause le montant de la commission telle que fixée par le contrat de mandat, la Cour viole les articles 6 de la loi n° 70-09 du 2 janvier 1970 et 1999 du Code civil, ensemble l'article 12 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, l'agent immobilier est tenu, non seulement à l'égard de son mandant, mais également à l'égard de toutes les parties à l'opération conclue par son entremise, d'un devoir de conseil et de diligences dont la méconnaissance peut par conséquent être invoquée par l'acquéreur du bien immobilier, si même il n'a pas été parti au mandat de vente qui a été conclu ; qu'en se déterminant sur la base d'un motif inopérant, tiré de l'absence de mandat directement conclu entre les époux X...et l'Etude Lodel et, partant, de l'impossibilité d'un quelconque manquement contractuel, la Cour prive sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil, ensemble au regard des règles régissant les obligations et la responsabilité des agents immobiliers ;

ALORS QUE, DE TROISIEME PART, l'agent immobilier a notamment pour obligation, à l'égard de toutes les parties à l'acte conclu par son entremise, de procéder à toutes les

vérifications utiles, et notamment à l'examen des titres de propriété du vendeur, à l'effet de s'assurer que le bien est conforme à l'usage auquel l'acquéreur le destine ; qu'en écartant toute faute de l'agence immobilière à l'égard des époux X..., sans avoir préalablement recherché si, bien qu'informé de leur projet de construction, qualifié de déterminant de leur consentement par les premiers juges, l'agent immobilier n'avait pas manqué à son obligation de diligences et de conseil en s'abstenant de vérifier les titres de la venderesse ce qui lui aurait permis de découvrir l'existence d'une servitude conventionnelle non aedificandi faisant radicalement obstacle à la réalisation dudit projet (cf. les dernières écritures des époux X..., p. 8 et suivantes), la Cour prive sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil, ensemble au regard des règles régissant les obligations et la responsabilité des agents immobiliers ;

ALORS QUE, DE QUATRIEME PART, en relevant, pour disculper l'agent immobilier, que les époux X... « n'ont pas exigé de condition suspensive relative à un certificat d'urbanisme leur assurant la possibilité de construire une maison », cependant qu'il était reproché à l'agent immobilier d'avoir manqué à son obligation de conseil en s'abstenant d'assortir le compromis de vente d'une condition suspensive relative aux servitudes, notamment conventionnelles, susceptibles de contrarier le projet de construction des acquéreurs (dernières écritures des époux X..., p. 10 § 8 et suivants), la Cour répond totalement à côté de la question qui lui était posée, privant derechef sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil, ensemble au regard des règles régissant les obligations et la responsabilité des agents immobiliers ;

ALORS QUE, DE CINQUIEME PART, il appartient à l'agent immobilier de vérifier la conformité du descriptif du bien immobilier qu'il est chargé de vendre à la réalité, ensemble de s'abstenir de fournir des renseignements inexacts ou susceptibles d'induire en erreur les futurs acquéreurs ; qu'en ne recherchant pas si l'agent immobilier n'avait pas également manqué à ses obligations professionnelles à l'égard des acquéreurs, en faisant publier une annonce immobilière comportant de fausses indications de superficies et faisant miroiter la possibilité d'implanter de nouvelles constructions (dernières écritures des époux X..., p. 7 et 8 ; v. aussi p. 11 in fine et p. 12), la Cour prive de nouveau sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil, ensemble au regard des règles régissant les obligations et la responsabilité des agents immobiliers ;

ET ALORS ENFIN QUE, en s'abstenant tout autant de rechercher si l'agent immobilier ne s'était pas rendu coupable d'un manquement professionnel, constitutif d'un véritable abus de confiance, en persistant à retenir, postérieurement à la signature de l'acte authentique de vente et au paiement intégral du prix, la somme de 20. 000 euros séquestrée entre ses mains au moment de la signature du compromis de vente, à titre d'acompte sur le prix de vente, pour la détourner de l'usage ainsi convenu et l'affecter à la garantie du paiement de sa propre commission (cf. les dernières écritures des époux X..., p. 14 et 15), la Cour prive encore sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil, ensemble au regard des règles régissant les obligations et la responsabilité des agents immobiliers.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION :

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les époux X...de leurs demandes tendant au paiement d'une somme de 70. 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les époux X...forment une demande de dommages et intérêts contre la société Etude Lodel, prétendant que celle-ci a mal accompli sa mission et que cette mauvaise exécution leur a causé un préjudice ; qu'il n'y a pas eu de mandat passé entre les époux X...et la société Etude Lodel ; que le seul mandat est entre la venderesse et l'agence immobilière ; qu'il ne peut y avoir de manquement contractuel ; que les époux X...ont signé une promesse synallagmatique de vente ; que cette promesse comportait 3 conditions suspensives : que la note de renseignements d'urbanisme et celle de voirie ne révèlent pas de servitude grave pouvant déprécier la valeur des biens vendus, qu'aucune collectivité locale n'exerce son droit de préemption, que l'état hypothécaire ne révèle pas une hypothèque supérieure au prix de vente ; que les époux X...n'ont pas exigé de condition suspensive relative à un certificat d'urbanisme leur assurant la possibilité de construire une autre maison ; qu'aucun manquement de nature délictuel n'est établi à l'égard de l'agence immobilière ; que le jugement sera infirmé ;

ET AUX MOTIFS, A LES SUPPOSER ADOPTES DES PREMIERS JUGES (ce qui a priori n'est pas), QUE par ailleurs, il résulte de l'examen du courriel adressé à leur banque en date du 9 décembre 2010, ainsi que des courriels adressés à Monsieur E...de l'Etude Lodel, en date du 26 novembre 2010 et du 9 décembre 2010, que les époux X...placent au centre de cette acquisition la possibilité de construire un pavillon dans le jardin ; qu'il résulte de ce qui précède que le projet de construction dans le jardin était pour les époux X...déterminant, et que ce projet avait été clairement évoqué précédemment avec l'Etude Lodel ; que ce projet se heurte en l'occurrence à un obstacle imparable, à savoir une servitude non aedificandi qui frappe ce bien, tel que cela ressort clairement du titre de propriété des vendeurs ; qu'il apparaît ainsi que Monsieur Dominique X...et Madame Michèle X...née D... n'ont pas eu connaissance d'un élément déterminant de leur consentement en raison de l'absence d'information sur l'existence de la servitude non aedificandi grevant le terrain et de nature à faire obstacle à leur éventuel projet de construction, ce qui est de nature à justifier la réduction du montant de la commission due à l'agence immobilière (¿) ; que Monsieur Dominique X...et Madame Michèle X...née D... sollicitent en outre la condamnation de la SARL Etude LODEL à leur verser 70. 000 euros de dommages-intérêts en raison des fautes commises ; qu'ils font valoir que ces fautes leur ont causé un préjudice certain, puisqu'ils ont acquis un bien immobilier qui a une valeur bien moindre ; qu'ils considèrent que tout au moins il existe une perte de chance de pouvoir construire indemnisable ; que Monsieur Dominique X...et Madame Michèle X...née D... forment leur demande en paiement de dommages-intérêts sans caractériser de préjudice distinct ; que Monsieur Dominique X...et Madame Michèle X...née D... qui ne justifient d'aucun autre préjudice, indépendant de celui qui sera réparé au titre des frais irrépétibles, seront par conséquent déboutés de leur demande en dommages et intérêts ;

ALORS QUE, D'UNE PART, l'agent immobilier est tenu, non seulement à l'égard de son mandant, mais également à l'égard de toutes les parties à l'opération conclue par son entremise, d'un devoir de conseil et de diligences dont la méconnaissance peut par conséquent être invoquée par l'acquéreur du bien immobilier, si même il n'a pas été parti au mandat de vente qui a été conclu ; qu'en se déterminant sur la base d'un motif inopérant, tiré de l'absence de mandat directement conclu entre les époux X...et l'Etude Lodel et, partant, de l'impossibilité d'un quelconque manquement contractuel, la Cour

prive sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil, ensemble au regard des règles régissant les obligations et la responsabilité des agents immobiliers ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, l'agent immobilier a notamment pour obligation, à l'égard de toutes les parties à l'acte conclu par son entremise, de procéder à toutes les vérifications utiles, et notamment à l'examen des titres de propriété du vendeur, à l'effet de s'assurer que le bien est conforme à l'usage auquel l'acquéreur le destine ; qu'en écartant toute faute de l'agence immobilière à l'égard des époux X..., sans avoir préalablement recherché si, bien qu'informé de leur projet de construction, qualifié de déterminant de leur consentement par les premiers juges, l'agent immobilier n'avait pas manqué à son obligation de diligences et de conseil en s'abstenant de vérifier les titres de la venderesse ce qui lui aurait permis de découvrir l'existence d'une servitude conventionnelle non aedificandi faisant radicalement obstacle à la réalisation dudit projet (cf. les dernières écritures des époux X..., p. 8 et suivantes), la Cour prive sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil, ensemble au regard des règles régissant les obligations et la responsabilité des agents immobiliers ;

ALORS QUE, DE TROISIEME PART, en relevant, pour disculper l'agent immobilier, que les époux X... « n'ont pas exigé de condition suspensive relative à un certificat d'urbanisme leur assurant la possibilité de construire une maison », cependant qu'il était reproché à l'agent immobilier d'avoir manqué à son obligation de conseil en s'abstenant d'assortir le compromis de vente d'une condition suspensive relative aux servitudes, notamment conventionnelles, susceptibles de contrarier le projet de construction des acquéreurs (dernières écritures des époux X..., p. 10 § 8 et suivants), la Cour répond totalement à côté de la question qui lui était posée, privant derechef sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil, ensemble au regard des règles régissant les obligations et la responsabilité des agents immobiliers ;

ALORS QUE, DE QUATRIEME PART, il appartient à l'agent immobilier de vérifier la conformité du descriptif du bien immobilier qu'il est chargé de vendre à la réalité, ensemble de s'abstenir de fournir des renseignements inexacts ou susceptibles d'induire en erreur les futurs acquéreurs ; qu'en ne recherchant pas si l'agent immobilier n'avait pas également manqué à ses obligations professionnelles à l'égard des acquéreurs, en faisant publier une annonce immobilière comportant de fausses indications de superficies et faisant miroiter la possibilité d'implanter de nouvelles constructions (dernières écritures des époux X..., p. 7 et 8 ; v. aussi p. 11 in fine et p. 12), la Cour prive de nouveau sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil, ensemble au regard des règles régissant les obligations et la responsabilité des agents immobiliers ;

ET ALORS QUE, DE CINQUIEME PART, en s'abstenant tout autant de rechercher si l'agent immobilier ne s'était pas rendu coupable d'un manquement professionnel, constitutif d'un véritable abus de confiance, en persistant à retenir, postérieurement à la signature de l'acte authentique de vente et au paiement intégral du prix, la somme de 20.000 euros séquestrée entre ses mains au moment de la signature du compromis de vente, à titre d'acompte sur le prix de vente, pour la détourner de l'usage ainsi convenu et l'affecter à la garantie du paiement de sa propre commission (cf. les dernières écritures des époux X..., p. 14 et 15), la Cour prive encore sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil, ensemble au regard des règles régissant les obligations et la

responsabilité des agents immobiliers ;

ET ALORS ENFIN QUE, la personne qui, en raison des manquements commis par l'agent immobilier à ses obligations de conseil et de diligences, a été conduite à acquérir un bien impropre à l'usage auquel il l'a destinait et qui subit de ce fait un préjudice certain, fût-il seulement moral, peut cumulativement prétendre, d'une part, à la réduction du montant de la commission normalement due à l'agent immobilier, d'autre part, à l'octroi de dommages et intérêts à l'exacte mesure du préjudice subi, sauf à tenir compte le cas échéant, pour l'appréciation de l'étendue de ce préjudice, de l'avantage résultant de la réduction judiciaire du montant de la commission ; qu'en estimant au contraire, par motifs adoptés du jugement, que les époux X...devaient être déboutés de leur demande de dommages et intérêts, faute pour ceux-ci d'être en mesure de caractériser un préjudice distinct de celui résultant des fautes déjà invoquées au soutien de leur demande tendant à la réduction judiciaire de la commission d'agence, cependant que la révision du prix du mandat, qui ne constitue pas une mesure de réparation, a un objet distinct de la demande indemnitaire, la Cour méconnaît ce que postule le principe de la réparation intégrale du dommage, ensemble l'article 1382 du Code civil et l'article 4 du code de procédure civile, violés.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION :

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté les époux X...de leur demande tendant à la restitution par la société Etude Lodel de la somme de 20. 000 euros séquestrée entre ses mains à titre exclusivement d'acompte sur le prix de vente ;

AUX MOTIFS D'ABORD QU'une promesse synallagmatique de vente sous seing privé a été signée le 29 novembre 2010 entre Madame Marguerite Y...veuve Z..., née le 16 avril 1911, venderesse, représentée par sa tutrice, Mademoiselle Florence A..., et Monsieur Dominique X...et Madame Michèle D... épouse X..., acquéreurs, pour l'acquisition d'un bien immobilier consistant en une maison d'habitation sise ...à Golfe Juan, commune de Vallauris (06220), au prix de 450. 000 euros ; que cette promesse a été réalisée par l'entremise de l'agence immobilière SARL Etude Lodel ; qu'il est convenu dans cette promesse, une rémunération de l'agence immobilière Etude Lodel de 30. 000 euros à verser les acquéreurs Monsieur et Madame X...; que cette promesse a abouti à un acte authentique conforme signé le 1er février 2011 devant Maître B..., notaire, avec le concours de Maître C...; qu'en conséquence de cette réalisation définitive de l'opération immobilière, concrétisée par l'acte authentique, en application de la convention du 29 novembre 2010, et en conformité avec les dispositions de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, la commission d'agence que les époux X...s'étaient engagés à payer à la société Etude Lodel était due ; que cette commission a été contractuellement convenue à un montant de 30. 000 euros ; que cette convention est la loi des parties ; qu'il n'appartient pas à la Cour de la modifier ; qu'il ne s'agit pas d'une clause pénale et son montant ne peut être modéré ; que cette somme est due dès régularisation authentique de la vente ;

AUX MOTIFS ENSUITE QUE les époux X...forment une demande de dommages et intérêts contre la société Etude Lodel, prétendant que celle-ci a mal accompli sa mission et que cette mauvaise exécution leur a causé un préjudice ; qu'il n'y a pas eu de mandat

passé entre les époux X...et la société Etude Lodel ; que le seul mandat est entre la venderesse et l'agence immobilière ; qu'il ne peut y avoir de manquement contractuel ; que les époux X...ont signé une promesse synallagmatique de vente ; que cette promesse comportait 3 conditions suspensives : que la note de renseignements d'urbanisme et celle de voirie ne révèlent pas de servitude grave pouvant déprécier la valeur des biens vendus, qu'aucune collectivité locale n'exerce son droit de préemption, que l'état hypothécaire ne révèle pas une hypothèque supérieure au prix de vente ; que les époux X...n'ont pas exigé de condition suspensive relative à un certificat d'urbanisme leur assurant la possibilité de construire une autre maison ; qu'aucun manquement de nature délictuel n'est établi à l'égard de l'agence immobilière ; que le jugement sera infirmé ;

ALORS QU'en écartant la demande des époux X...tendant à la restitution de la somme qu'ils avaient séquestrée entre les mains de l'Etude Lodel et qui était exclusivement destinée à constituer un acompte sur le prix de vente payable le jour de la signature de l'acte authentique, prix qui depuis lors avait été intégralement réglé entre les mains du vendeur, sans assortir son arrêt infirmatif du moindre motif de nature à justifier le rejet de ce chef de demande, la Cour entache sa décision d'un défaut de motifs, ce en quoi elle méconnaît les exigences de l'article 455 du Code de procédure civile, ensemble celles de l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, violés. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 4 septembre 2014