

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 25 novembre 2015

N° de pourvoi: 14-22.102

ECLI:FR:CCASS:2015:C101317

Publié au bulletin

Rejet

Mme Batut (président), président

Me Brouchet, SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Donne acte à M. X...du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. et Mme Y... ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 15 mai 2014), que M. X...(l'acquéreur) qui, en vertu d'une promesse synallagmatique de vente négociée et rédigée par la société Agence Albert 1er immobilier, devenue la société Foncia Languedoc Provence (l'agent immobilier), mandataire des vendeurs, s'était engagé à acheter, sous diverses conditions suspensives, une maison d'habitation avec dépendances à un certain prix, a, après avoir découvert que divers ouvrages contrevenaient aux règlements d'urbanisme ou aux prescriptions de permis de construire dont l'acte préparatoire ne faisait pas mention, refusé de signer l'acte authentique et engagé de nouvelles négociations à l'issue desquelles il a acquis l'immeuble à un prix moindre, suivant acte reçu par M. Z... (le notaire), le 7 avril 2006 ; que, faute de consignation par l'acquéreur d'une somme suffisante, cet acte n'a été publié que le 11 décembre 2007, aux frais avancés du notaire et de son assureur, la société Mutuelles du Mans assurances IARD (l'assureur), qui, ayant acquitté les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière, ont assigné en remboursement l'acquéreur, débiteur conventionnel de « tous les frais, droits et émoluments de l'acte, de ses suites et de ses conséquences » ainsi que l'agent immobilier, séquestre du dépôt de garantie, auquel ils reprochaient de l'avoir indûment conservé en paiement de sa rémunération ; que l'acquéreur a reconventionnellement opposé, au notaire, la déchéance du droit de recouvrer les frais de la vente, faute d'avoir exigé une consignation conforme aux prescriptions de l'article 6 du décret n° 78-262 du 8 mars 1978 portant fixation du tarif des notaires, et, à l'agent immobilier qui lui réclamait le solde de sa commission, divers manquements à ses obligations d'information et de conseil ;

Sur le premier moyen :

Attendu que l'acquéreur fait grief à l'arrêt de le condamner à payer à l'assureur la somme de 37 036, 20 euros, au titre des frais de publication, et au notaire celle de 5 781, 80

euros, au titre de la franchise restée à sa charge, alors, selon le moyen :

1°/ que dans ses conclusions délaissées, M. X...faisait valoir que le notaire disposait de la somme nécessaire pour payer les frais d'enregistrement et de publication et qu'en réalité il avait, à tort utilisé cette somme à d'autres fins, ne s'étant au demeurant jamais plaint auprès du conseil du notaire qu'il manquait des fonds pour ce paiement ; qu'en n'ayant pas répondu à ces conclusions opérantes qui démontraient la faute du notaire et l'absence de toute faute de M. X...qui avait ainsi réglé entre les mains du notaire les frais d'enregistrement et de publication, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ que la méconnaissance par le notaire de l'obligation de consigner une somme suffisante pour assurer le paiement des frais, droits, déboursés et émoluments constitue une faute professionnelle engageant sa responsabilité civile ; qu'est alors refusé au notaire le droit d'obtenir le paiement des émoluments et déboursés qui lui sont dus ; que pour condamner M. X..., acquéreur, au paiement des frais de publication réglés par le notaire, la cour d'appel a considéré que cette faute n'avait pas porté préjudice à l'acquéreur dont l'obligation au paiement d'une telle somme découlait de l'acquisition, qu'en statuant de la sorte quand elle avait pourtant relevé que le notaire avait commis une faute consistant en l'absence de consignation suffisante de sorte qu'il ne pouvait en réclamer le paiement, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, ensemble l'article 6 du décret du 8 mars 1978 ;

Mais attendu que le notaire qui s'abstient, avant de recevoir un acte, de faire consigner une somme suffisante pour le paiement des frais, droits, déboursés ou émoluments, en méconnaissance des prescriptions de l'article 6 du décret du 8 mars 1978, n'est pas déchu du droit d'en réclamer le paiement à l'acquéreur redevable de ces sommes ; qu'il peut seulement se voir opposer cette faute, et, le cas échéant, une exception de compensation par la partie à laquelle le défaut de consignation porte préjudice ; qu'ayant, d'une part, relevé qu'une fois le prix convenu remis aux vendeurs, les fonds restant en la possession du notaire étaient insuffisants pour procéder à la publication de l'acte, d'autre part, retenu que l'obligation de payer les droits d'enregistrement et taxes de publication, que l'acte authentique mettait à la charge de l'acquéreur, était la conséquence de l'acquisition et non celle d'une faute du notaire, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions prétendument délaissées, en a exactement déduit que l'acquéreur, auquel ni la tardiveté de la publication de l'acte ni l'absence de consignation suffisante n'avaient préjudicié, devait rembourser au notaire et à son assureur l'intégralité des droits dont ils avaient fait l'avance ; d'où il suit que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que ce moyen, dirigé contre l'agent immobilier, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que l'acquéreur fait encore grief à l'arrêt de rejeter ses demandes de dommages-intérêts, alors, selon le moyen, que l'agent immobilier est tenu de procéder à toutes les vérifications utiles ou nécessaires, recueillir et communiquer toutes les données susceptibles de peser sur le consentement des parties comme les éléments relatifs aux caractéristiques ou attributs techniques ou juridiques du bien sur lequel porte l'opération considérée sauf à voir sa responsabilité engagée envers les parties ; qu'aussi, en affirmant, pour débouter M. X..., acquéreur, de ses demandes dirigées à l'encontre de l'agent immobilier, que celui-ci n'était pas tenu de s'assurer de la conformité des travaux aux règlements d'urbanisme ni de rechercher si des bâtiments étaient ou non conformes aux permis de construire, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, ensemble les articles 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 73 du décret n° 72-678 du 20 janvier 1972 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la promesse de vente, dont le descriptif des immeubles

était matériellement exact, n'indiquait ni la date de leur construction ni celle de leur achèvement, puis souverainement estimé qu'il n'était pas établi qu'à la date de la signature de cet acte, l'agent immobilier avait eu connaissance des travaux d'agrandissement réalisés par les auteurs de ses mandants dix ans plus tôt, a pu en déduire que cet intermédiaire, qui n'était pas un professionnel de la construction, n'avait pas, pour satisfaire à son devoir d'information et de conseil, à vérifier la conformité de ces travaux aux prescriptions de permis de construire dont elle ignorait l'existence, ni, en l'absence d'éléments faisant apparaître une difficulté sur ce point, à s'assurer que l'implantation des ouvrages répondait aux règlements d'urbanisme ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X..., et condamne celui-ci à payer la somme globale de 3 000 euros à M. Z... et à la société Mutuelles du Mans assurances IARD, et la même somme à la société Foncia Languedoc Provence venant aux droits de la société Agence Albert 1er immobilier ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-cinq novembre deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat aux Conseils, pour M. X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné M. X...à payer à la compagnie Mutuelles du Mans la somme 37. 036, 20 € au titre des frais de publication, et à Maître Claude Z... la somme de 5. 781, 80 € au titre de la franchise restée à sa charge ;
AUX MOTIFS PROPRES QUE « Sur les demandes formées par le notaire à l'encontre de M. X...et de l'agence immobilière ; (€) ; M X...soutient que les fautes professionnelles du notaire font obstacle à l'accueil des demandes en paiement ; l'acquéreur est, aux termes de l'acte sous seing privé de vente sous conditions suspensives, tenu d'acquitter tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique de vente ; l'acte authentique du 7avril 2006 prévoit en page 10 que l'acquéreur paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte, de ses suites et conséquences ; il est donc débiteur des frais d'enregistrement et les fautes professionnelles du notaire quant à la tardiveté de la publication ou l'absence de consignation suffisante ne lui ont pas porté préjudice car cette obligation au paiement des taxes, droits et des frais de publication est la conséquence de son acquisition et non celle de la faute du notaire ; la condamnation au remboursement des frais de publication à MMA et au notaire sera donc confirmée (€) comme ci-dessus rappelé, le notaire doit réclamer la consignation d € une somme suffisante pour le paiement des frais, droit, déboursés et émoluments ; il est tenu à cette obligation professionnelle sans pouvoir s'en décharger sur une partie à l'acte ni sur l'agence immobilière qui a négocié la vente et n'est pas intervenue à l'acte authentique ; le décompte adressé par Me Z... à M X...le 31 mars 2006 mentionne le prix de vente renégocié de 865. 000 €, les frais d'achat de 52. 400 € mais déduit la somme de 43. 750 € alors que l'office notarial n'était pas en possession de cette somme versée auprès de l'agence ; il appartenait au notaire de ne pas passer l'acte de vente en l'absence de consignation des fonds suffisants, ce dont il devait s'assurer préalablement à la signature » (cf. arrêt p. 6, in fine € p. 7, § 2) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « d'une part, il doit être constaté qu'il est curieux que le dépôt de la somme consignée ait été faite entre les mains de l'agence immobilière et non entre les mains du notaire ; d'autre part, en sa qualité d'officier ministériel, il appartenait au notaire de procéder aux formalités d'enregistrement en tous les cas pour une mutation d'immeuble, quitte à devoir en avancer le coût sur les deniers de l'étude ; il a ensuite la

faculté de récupérer la somme ainsi avancée sur la personne réellement débitrice, l'acquéreur, mais il n'est caractérisé à l'encontre de l'agence ALBERT PREMIER aucune faute permettant de lui faire supporter le paiement des frais d'enregistrement ou de nature à exiger la restitution de sa commission ; Dominique X..., acheteur, est le seul vrai débiteur des frais d'enregistrement, il doit en conséquence être condamné à en opérer le remboursement à la compagnie MMA qui en a fait l'avance à hauteur de 37. 036, 02 euros et à Maître Z... à concurrence de 5. 781, 80 euros montant de la franchise ; il est incontestable que Maître Z... a commis deux fautes, en laissant écouler autant de temps avant de procéder à ses frais aux formalités de l'enregistrement, et en négligeant d'assurer l'efficacité de l'acte notarié ; mais il n'est pas démontré que cette négligence ait causé de préjudice à l'une ou l'autre des parties, à l'exception des époux Y... pour le paiement de la taxe foncière 2007 et restée à leur charge faute de mutation » (cf. jugement p. 6, § 9- p. 7, § 1) ;

1) ALORS QUE dans ses conclusions délaissées, M. X...faisait valoir que le notaire disposait de la somme nécessaire pour payer les frais d'enregistrement et de publication et qu'en réalité il avait, à tort utilisé cette somme à d'autres fins (cf. conclusions p. 26, IV-p. 28, § 2 et pièce n° 42 des conclusions d'appel), ne s'étant au demeurant jamais plaint auprès du conseil du notaire de l'exposant qu'il manquait des fonds pour ce paiement ; qu'en n'ayant pas répondu à ces conclusions opérantes qui démontraient la faute du notaire et l'absence de toute faute de M. X...qui avait ainsi réglé entre les mains du notaire les frais d'enregistrement et de publication, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

2) ALORS QUE, subsidiairement, la méconnaissance par le notaire de l'obligation de consigner une somme suffisante pour assurer le paiement des frais, droits, déboursés et émoluments constitue une faute professionnelle engageant sa responsabilité civile ; qu'est alors refusé au notaire le droit d'obtenir le paiement des émoluments et déboursés qui lui sont dus ; que pour condamner M. X..., acquéreur, au paiement des frais de publication réglés par le notaire, la cour d'appel a considéré que cette faute n'avait pas porté préjudice à l'acquéreur dont l'obligation au paiement d'une telle somme découlait de l'acquisition, qu'en statuant de la sorte quand elle avait pourtant relevé que le notaire avait commis une faute consistant en l'absence de consignation suffisante de sorte qu'il ne pouvait en réclamer le paiement, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, ensemble l'article 6 du décret du 8 mars 1978 ;

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR fixé la commission due par M. X...à l'Agence Albert Premier à 43. 250 €, constaté que l'agence immobilière a été réglée de cette commission et condamne celle-ci à rembourser à M. X...la somme de 500 €, outre les intérêts au taux légal à compter de l'assignation délivrée par M. X...à l'encontre de l'agence Albert Premier, avec capitalisation et d'AVOIR débouté M. X...de sa demande tendant à dire et juger que l'attitude de l'agence Albert Premier est privative de tous droits à commission et de la voir condamnée à lui payer les sommes de 43. 750 € au titre de l'acompte indûment perçu avec intérêts au taux légal capitalisé depuis le 1er août 2005 au visa des articles 1153 et 1154 du code civil ;

AUX MOTIFS QUE « Sur la demande au titre de la commission ; l'agence immobilière ALBERT PREMIER demande la confirmation de la condamnation de M X...à lui payer le solde de sa commission pour le paiement duquel elle a adressé mise en demeure à M X...; il est établi et non contesté que l'agence ALBERT PREMIER a fait visiter le bien immobilier à M X...et négocié la vente ; elle a mis en relation le vendeur et l'acquéreur et établi l'acte de vente sous conditions suspensives signé le 1er août 2005 en sa présence ; comme ci-dessus relevé, dans cet acte sous seing privé de vente, les parties qui l'ont signé reconnaissent que la vente a été négociée par l'agence ALBERT PREMIER que les parties déclarent bénéficiaire du montant de la rémunération convenue soit 45 750 € à la

charge de l'acquéreur ; l'acte authentique de vente a été signé le 7 avril 2006 et vise expressément l'acte sous seing privé ; le mandat de vente donné à l'agence est écrit et conforme aux conditions légales ; il prévoit expressément le montant de la rémunération de l'agence fixée à 5 % du prix de vente et sa charge à l'acquéreur ; si l'acte de vente sous conditions suspensives prévoit une réitération par acte authentique au plus tard le 15 novembre 2005, il indique expressément que cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter ; le moyen tiré de la caducité de cet acte est donc inopérant ; M. X... ne s'est pas présenté aux deux rendez-vous fixes par Me Z... aux mois de novembre et décembre 2005 au motif de l'absence de pièces qu'il avait demandées directement ou par son notaire ; l'agence était alors présente à ces rendez-vous et les documents demandés à celle-ci ont été obtenus et adressés à M. X..., ce dont il résulte que contrairement aux assertions de M. X..., elle a accompli son mandat jusqu'à son terme ; contrairement à ses affirmations, M. X... ne caractérise pas de manœuvres dolosives à l'encontre de l'agence immobilière ALBERT PREMIER par laquelle les parties ont été mises en relation et qui n'a donné aucune indication de nature à tromper le consentement de l'acquéreur, le bien étant désigné à l'acte sous seing privé comme " une Propriété comprenant sur un terrain clos et paysage, Entrée-séjour/ salon-cuisine équipée-cellier-bureau-4 chambres-salles d'eau salle de bains-salon d'hiver-dépendance-garage-cuisine d'été-terrasses-forage assainissement individuel-piscine couverte Tel au surplus que ledit bien existe et se comporte en son état actuel, avec toutes ses dépendances, sans aucune exception ni réserve " ; les dates y mentionnées sont celles de constitution d'une servitude et de l'acquisition du bien par les époux Y... le 28 juin 2000 ; M. X... indique lui-même avoir reçu de l'agence les plans de masse modificatifs avec référence de permis de construire de 1995 dont la preuve de la connaissance par l'agence immobilière avant cet envoi faisant suite à des demandes de M. X... n'est pas établie ; un protocole d'accord a été signé entre les parties avant signature de l'acte authentique de vente par lequel elles sont convenues d'une réduction de 50 000 € du prix de vente ; l'acte authentique de vente vise ce protocole aux termes duquel M. X... acquiert le bien connaissance prise de l'ensemble des difficultés qui lui ont été expressément dénoncées en annexe de la sommation à laquelle s'ajoutent les correspondances du 6 mars 2006 et du 10 mars 2006 annexées aux présentes ; l'agence a fait visiter le bien à M. X..., négocié la vente, fait diligences pour répondre à l'acquéreur quant aux difficultés soulevées par ce dernier ou son notaire ; M. X... est donc mal fondé à se prétendre victime d'un dol de la part de l'agence alors qu'il informe des dates de construction et des permis modificatifs comme des irrégularités administratives, de l'empiètement du mur de clôture et des difficultés dénoncées, il a lui-même signé devant notaire le protocole d'accord du 7 avril 2006 et décidé de réitérer la vente par acte authentique en connaissance de cause de l'ensemble de ces éléments et en obtenant une réduction du prix ; les mentions d'un permis de construire du 4 février 1995, d'un certificat de conformité du 13 septembre 2005 et l'omission d'autres permis ou travaux concernent un projet d'acte notarié du 16 novembre 2005 auquel l'agence immobilière n'est pas intervenue ; la méconnaissance du devoir de conseil par l'agence, qui n'est d'ailleurs pas de nature à affecter la validité de l'acte de vente sous conditions suspensives n'est pas non plus caractérisée ; en effet, l'agence a communiqué à M. X... les éléments en sa possession et l'empiètement d'une partie de jardinière sur le domaine public a été révélé par le rapport de l'architecte mandaté ultérieurement par le notaire ; de plus, M. X... a fermement maintenu sa volonté d'acquiescer même complètement informé des irrégularités, difficultés et de la situation juridique du bien par le notaire par courrier du 25 janvier 2006, antérieur à l'établissement du protocole d'accord et à la signature de l'acte de vente, rédigé en ces termes : MONSIEUR, Suite à mon dernier courrier en date du 20 décembre 2005 et conformément aux accords passés, je vous prie de trouver ci-joint copie du dossier et formulaire administratif en vue de la demande de permis sur la Propriété Y....

Ce dossier a été établi par M. A..., architecte DPLG, après plusieurs relevés sur les lieux, qui l'amène à préciser : 1/ le mur de clôture est construit en partie (au sud) sur le domaine public, en contradiction avec l'arrêté d'alignement. De plus, il est complété d'une banquette n'apparaissant dans aucune demande et débordant sur presque toute sa longueur sur le domaine public. 2/ la piscine n'est, pas implantée conformément à la demande de permis de construire, elle est cependant située à une distance réglementaire. 3/ le barbecue n'est pas implanté conformément à la demande de permis de construire, il est situé à une distance inférieure à celle imposée par la réglementation. 4/ à hauteur d'un ancien portail, une construction due au propriétaire voisin vient empiéter le terrain. 5/ le forage, réservé à l'usage d'arrosage, n'est pas situé à distance réglementaire de la limite de propriété s'il devait être utilisé pour la consommation, ce qui n'est pas ici le cas. 6/ la parcelle voisine (AH 698) est reliée en aérien au réseau téléphonique à travers la propriété de M. et Mme Y..., ce qui constitue bien une servitude. 7/ de même, le réseau EDF longe le chemin communal à l'intérieur de la propriété. Je vous remercie, après examen en complément des pièces que vous détenez déjà (permis, modificatifs certificat de conformité, etc..) de me faire part soit de votre accord auquel cas je vous solliciterai pour un rendez-vous de signature des obtention du récépissé de dépôt, ou de votre désaccord auquel cas à mon avis VENDEUR et ACQUEREUR ne pourront qu'être déliés de leurs engagements compte tenu de la situation juridique du bien. " ; le protocole d'accord a été signé entre les parties le 10 mars 2006 et l'acte authentique de vente le 7 avril 2006 ; au vu de l'ensemble de ces éléments, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu le droit de l'agence immobilière a percevoir sa commission dont la demande de privation présentée par M. X...n'est en revanche pas fondée ; en revanche, le montant de celle-ci doit être fixé en tenant compte du prix de vente renégocié de 865 000 € auquel la vente a été passée devant notaire et non du prix initialement convenu de 915 000 € ; la rémunération de l'agence s'établit donc à $865\,000 \text{ €} \times 5\% = 43\,250 \text{ €}$; l'agence a été payée avec la somme séquestrée de 43 750 € qu'elle a conservée et doit donc remboursement de 500 € a M. X...outre intérêts capitalises depuis la demande par assignation » (cf. arrêt p. 8- p. 10, § 2) ;

ALORS QUE, l'agent immobilier est tenu de procéder à toutes les vérifications utiles ou nécessaires, recueillir et communiquer toutes les données susceptibles de peser sur le consentement des parties comme les éléments relatifs aux caractéristiques ou attributs techniques ou juridiques du bien sur lequel porte l'opération considérée sauf à voir sa responsabilité engagée envers les parties ; qu'en retenant que l'agence immobilière Albert Premier avait droit à sa commission quand elle constatait que le compromis de vente originel avait du être totalement revu suite à la révélation de très nombreuses irrégularités affectant le bien objet de la vente concernant notamment des constructions édifiées sans permis de construire ou en violation de permis de construire et que la vente n'avait pu avoir lieu qu'après de nouvelles négociations entre l'acquéreur et les vendeurs auxquelles l'agence immobilière n'avait pas participé, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, ensemble les articles 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 73 du décret n° 72-678 du 20 janvier 1972.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. X...de sa demande tendant voir condamnée l'agence Albert Premier à lui payer les sommes de 50. 000 € au titre du préjudice financier lié à la modification substantielle de l'usage attendu concernant les écuries, 35. 000 € concernant l'auvent qui n'a jamais fait l'objet d'une demande de permis de construire, 1. 000 € au titre des préjudices des transports, déplacements et hébergement, 100. 000 € à titre de dommages et intérêts pour avoir caché les caractéristiques réelles du bien qu'elle avait mis en vente et tout fait pour priver M. X...du bénéfice de la garantie décennale et dommages ouvrages imposés par la loi ;
AUX MOTIFS PROPRES QUE « Sur la demande en dommages intérêts formée par M

X...contre l'agence immobilière ; au soutien de cette demande, M X...reprend le moyen selon lequel il a été victime d'un dol par cette agence immobilière qui aurait volontairement dissimulé qu'il s'agissait non d'un immeuble ancien mais d'un immeuble récent ayant fait l'objet d'un permis de construire pour de très vastes agrandissements en 1995 puis de deux permis modificatifs en 1996 et qui serait aussi l'auteur d'une déclaration mensongère sur la date d'achèvement des travaux dans le seul but de le priver de la garantie décennale ; il ajoute avoir découvert par l'architecte dépêché sur place que l'important barbecue n'était pas conforme au permis de construire, que les écuries ne pouvaient être utilisées selon le permis qu'à usage d'atelier de jardin, que la jardinière était implantée sur le domaine public et que les travaux sont affectés d'importantes malfaçons ; le litige engagé par M X...en résolution de vente pour vices cachés est distinct de la présente instance et a donné lieu à arrêt définitif de débouté ; contrairement aux affirmations de M X..., l'acte de vente sous conditions suspensives ne désigne pas le bien immobilier comme étant un immeuble ancien et ne porte aucune indication de la date de sa construction ni de la déclaration d'achèvement ; il n'est non plus pas établi que l'agence a dissimulé des permis de construire ni même qu'elle a eu connaissance à la date de signature du compromis ; elle n'était pas chargée de s'assurer de la conformité de travaux, dont il n'est d'ailleurs pas établi qu'elle a eu connaissance, aux règlements d'urbanisme en l'absence d'éléments faisant apparaître une difficulté sur ce point ; de plus, comme relevé par le Tribunal, et ci-dessus exposé, M X..., informé de ces travaux et irrégularités, a décidé de poursuivre la vente en renégociant directement à la baisse le prix de vente dans le cadre du protocole d'accord sus visé que l'agence immobilière n'a pas imposé aux parties de conclure ; un avenant au compromis n'était pas nécessaire en conséquence de la signature de cet accord ; la saisine par l'agence de son assureur au vu des courriers de M X...postérieurement à la signature de l'acte de vente n'est pas une reconnaissance de responsabilité contrairement aux affirmations de ce dernier ; les demandes de M X...contre l'agence immobilière en remboursement de frais de déplacements et en dommages intérêts sont donc, au vu de l'ensemble de ces éléments, en voie de rejet ; l'agent immobilier ne peut non plus être tenu des désordres non apparents affectant les travaux car il n'est pas un professionnel de la construction et que n'est pas rapportée la preuve qu'il avait connaissance de ces vices ni même des travaux réalisés par les auteurs des vendeurs dix ans avant son mandat de vente ; le report de la date d'achèvement des travaux par rapport à celle annoncée par l'agence et donc du délai décennal est favorable à l'acquéreur ; l'agence n'avait aucun motif de le dissimuler ce qui contredit formellement une volonté de tromper l'acquéreur » (cf. arrêt p. 10, § 3 ; p. 11, § 2). ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE « pour ce qui est de Dominique X..., il doit être remarqué que celui-ci ne peut pas subir un grave préjudice dans la mesure où il a poursuivi son projet d'achat de la propriété Y... en dépit de toutes les difficultés qu'il a fini par aplanir moyennant une substantielle diminution du prix ; il ne peut alléguer avoir subi un préjudice conséquent dans la mesure où il a maintenu sa volonté d'achat malgré toutes les péripéties qu'il reproche maintenant à ses adversaires ; il doit être rappelé que l'action fondée sur les vices cachés ne fait pas partie de la saisine de ce tribunal ; l'agence ALBERT PREMIER qui a rempli sa mission de recherche et présentation d'un acheteur, ne peut être condamnée à reverser à Monsieur X...le montant de ses honoraires ; il n'est aucunement démontré que ce soit intentionnellement que l'agence ait dissimulé les divers plans de travaux qui se sont révélés au fur et à mesure, de tels documents étant plus vraisemblablement détenus par les vendeurs que par une agence immobilière ; le dol invoqué par Monsieur X...n'est pas démontré ; pour ce qui est des déplacements invoqués par Monsieur X..., d'une part il a accepté de se déplacer sur le GARD sans y être contraint, d'autre part, la simple consultation par internet du site SNCF révèle qu'un départ de CAEN à 5h08 permet d'atteindre NÎMES à 11h06, le retour étant départ NÎMES à 16h52 arrivée CAEN à 22h46 soit pour chaque trajet une durée légèrement inférieure à six

heures dans des conditions de sérénité très supérieures au trajet routier ; un tel déplacement n'est pas anormal dans le cadre d'un achat immobilier de ce prix, et Dominique X...ne saurait invoquer de préjudice de ce chef ; pour ce qui est des écuries et de leur auvent, l'agence a fait visiter à Monsieur X...l'existant, il ne lui appartenait pas de rechercher elle-même si le bâtiment était ou non-conforme au permis de construire, et elle ne disposait pas de compétences techniques pour donner un avis à Monsieur X...sur ce point » (cf. jugement p. 7, § 4-12) ;

ALORS QUE, l'agent immobilier est tenu de procéder à toutes les vérifications utiles ou nécessaires, recueillir et communiquer toutes les données susceptibles de peser sur le consentement des parties comme les éléments relatifs aux caractéristiques ou attributs techniques ou juridiques du bien sur lequel porte l'opération considérée sauf à voir sa responsabilité engagée envers les parties ; qu'aussi, en affirmant, pour débouter M. X..., acquéreur, de ses demandes dirigées à l'encontre de l'agence Albert 1er, que celle-ci n'était pas tenu de s'assurer de la conformité des travaux aux règlements d'urbanisme ni de rechercher si des bâtiments étaient ou non conformes aux permis de construire, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, ensemble les articles 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 73 du décret n° 72-678 du 20 janvier 1972.

Le greffier de chambre

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Nîmes , du 15 mai 2014