

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 2 juin 2016

N° de pourvoi: 15-16.967

ECLI:FR:CCASS:2016:C300664

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Boutet-Hourdeaux, SCP Bénabent et Jéhannin, SCP Ortscheidt, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 26 février 2015), que, par acte du 13 octobre 2009, M. et Mme X... ont vendu à Mme Y... un appartement situé dans un immeuble soumis au régime de la copropriété d'une superficie de 131, 07 m², selon une attestation de la société Allo diagnostic ; qu'ayant fait mesurer le bien par un géomètre-expert, qui a retenu une superficie de 105, 10 m², Mme Y... a, les 24 et 29 juin 2010, assigné en référé M. et Mme X... qui ont appelé en intervention forcée la société Allo diagnostic et la société Daniel Féau conseil immobilier, agent immobilier par l'entremise duquel l'acquéreur avait été trouvé ; que, par ordonnance du 7 octobre 2010, le juge des référés a désigné un expert avec pour mission de mesurer le bien ; que, dans son rapport déposé le 8 février 2011, l'expert a conclu à une superficie de 104, 7 m² ; que, par acte du 11 octobre 2011, Mme Y... a assigné M. et Mme X... en diminution du prix et la société Allo diagnostic et l'agent immobilier en dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen :

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de déclarer forclose son action en diminution du prix alors, selon le moyen :

1°/ que le délai d'un an pour agir en diminution du prix de la vente d'un lot dont la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte est un délai de prescription et non un délai de forclusion ; qu'en l'espèce, pour juger tardive l'action intentée par Mme Y..., la cour d'appel a retenu que le délai pour agir en diminution de prix

est un délai de forclusion, et ce au seul prétexte que la sanction prévue par le législateur en cas de tardiveté de l'action est une déchéance ; qu'en statuant ainsi, quand le délai pour agir en diminution de prix est un délai de prescription, la cour d'appel a violé l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

2°/ que le délai de forclusion est suspendu lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès, et il recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter du jour où la mesure a été exécutée ; qu'en l'espèce, pour juger tardive l'action intentée par Mme Y..., la cour d'appel a retenu que dès lors que le délai pour agir en diminution du prix constituerait un délai de forclusion, ce délai n'aurait pas été suspendu pendant que se déroulait la mesure d'expertise ordonnée en référé le 7 octobre 2010 ; qu'en statuant ainsi, quand, à supposer même que le délai litigieux ait constitué un délai préfix, il n'en aurait pas moins été suspendu pendant le cours de la mesure d'expertise, la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article 2239 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que le délai d'un an prévu par le dernier alinéa de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est un délai de forclusion et que la suspension de la prescription prévue par l'article 2239 du code civil n'est pas applicable au délai de forclusion, la cour d'appel en a déduit à bon droit que Mme Y... était forclosée en son action en diminution du prix ;

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

Sur le second moyen, pris en ses deux premières branches :

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes formées contre la société Daniel Féau conseil immobilier alors, selon le moyen :

1°/ qu'est seule évasive de toute responsabilité la faute de la victime cause exclusive de son dommage ; que la tardiveté prétendue de l'action en diminution du prix exercée par l'acquéreur à l'encontre de son vendeur n'est pas la cause exclusive du dommage indépendant de la restitution du prix ; que contribuent également à la réalisation du préjudice les fautes du mesureur qui a délivré un diagnostic de surface inexact, et de l'agence immobilière qui n'a mis en oeuvre aucune diligence pour vérifier l'exactitude de ce diagnostic ; qu'en l'espèce, pour débouter Mme Y... de ses demandes indemnitaires à l'encontre des sociétés Allo diagnostic et Daniel Féau immobilier, la cour d'appel a retenu que « le préjudice prétendu, né de la différence de surface, trouve sa cause dans la tardiveté de son action » ; qu'en statuant ainsi, quand la tardiveté de l'action de Mme Y..., à la supposer même établie, n'était pas la cause exclusive de ses préjudices indépendants de la seule restitution du prix, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

2°/ que l'agent immobilier est tenu en sa qualité de professionnel de vérifier, au besoin avec l'assistance d'un tiers, que l'immeuble vendu est conforme à la description qui en a été faite aux acquéreurs ; que commet une faute l'agent immobilier qui, pour déterminer la

valeur d'un bien, se fonde sur une attestation de superficie entachée d'une erreur manifeste ; qu'en l'espèce, Mme Y... faisait valoir dans ses conclusions que la société Daniel Féau Immobilier avait manqué à ses obligations de mandataire en s'abstenant d'attirer l'attention de la venderesse sur « la superficie indiquée par l'attestation de surface, sur la base de laquelle elle a évalué le prix du bien et négocié les conditions de vente de celle-ci » alors qu'elle « ne pouvait manifestement pas correspondre à la superficie réelle du bien » ; que pour débouter Mme Y... de sa demande à l'encontre de l'agence immobilière, les premiers juges ont retenu qu'elle n'était pas à l'origine du mesurage, qu'elle n'avait pas à en vérifier l'exactitude, et qu'elle n'avait pas rédigé le compromis de vente ; qu'en statuant ainsi, à supposer ce motif adopté, sans rechercher s'il n'appartenait pas à l'agence immobilière d'attirer l'attention des parties à la vente sur l'attestation de surface, manifestement entachée d'une erreur grossière, sur la base de laquelle elle avait évalué le prix, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par motifs adoptés, que l'agent immobilier n'avait pas effectué le mesurage, qu'il ne disposait d'aucune compétence particulière en cette matière pour apprécier l'exactitude des informations fournies et qu'il n'avait pas à vérifier le mesurage effectué par un professionnel, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire, abstraction faite de motifs erronés mais surabondants, qu'aucune faute n'était démontrée à l'encontre de l'agent immobilier, de nature à engager sa responsabilité dans l'exécution de sa mission, et a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le second moyen, pris en sa troisième branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande de Mme Y... formée contre la société Allo diagnostic au titre des frais bancaires supplémentaires, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que le principe d'un préjudice lié à ces frais n'est pas contestable, mais que la demande paraît prématurée car le décompte de son évaluation ne pourra être établi de manière définitive qu'après que Mme Y... aura pu procéder au remboursement anticipé partiel de son prêt ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que le préjudice, bien que futur, était certain, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le second moyen, pris en sa quatrième branche :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour rejeter la demande de Mme Y... formée contre la société Allo diagnostic au titre du surcoût de commission d'agence, l'arrêt retient, par motifs adoptés, qu'il n'est pas établi que la commission aurait été moindre si l'erreur de mesurage n'avait pas été

commise ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de Mme Y... qui faisait valoir que la commission était proportionnelle au prix de vente, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

Met hors de cause M. et Mme X... ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes formées par Mme Y... contre la société Allo diagnostic des chefs des frais bancaires et du surcoût de commission d'agence, l'arrêt rendu le 26 février 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 Versailles ;

Condamne la société Allo diagnostic aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Allo diagnostic à payer la somme de 3 000 euros à Mme Y... ; rejette les autres demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat aux Conseils, pour Mme Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré forclosé l'action en diminution de prix intentée par Madame Virginie Y... contre Monsieur Philippe X... et Madame Dominique B..., épouse X... ;

AUX MOTIFS QU'« aux termes l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, dernier alinéa, « l'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à

compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance » ;

Que la sanction expressément prévue par le législateur lui confère la nature d'une forclusion ;

Que l'article 2220 du Code civil énonce que les délais de forclusion ne sont pas, sauf dispositions contraires prévues par la loi, régis par le titre consacré à la prescription extinctive qui inclut, notamment, les règles de suspension et d'interruption de la prescription ;

Que, si l'article 2241 du Code civil prévoit expressément l'interruption du délai de forclusion par la demande en justice, tel n'est pas le cas pour la cause de suspension de l'article 2239 du Code civil que le législateur n'a pas prévue pour les délais de forclusion ;

Qu'au cas d'espèce, le délai de forclusion d'un an à compter de l'acte authentique du 13 octobre 2009 a été interrompu par la demande en diminution du prix introduite par Mme Y... devant le juge des référés le 24 juin 2010 et ce, pendant toute la durée de l'instance, au cours de laquelle Mme Y... a réclamé l'organisation d'une expertise, qui s'est achevée par l'ordonnance du 7 octobre 2010 ;

Qu'à compter de cette dernière date, le délai d'un an, non susceptible de suspension, a couru, de sorte que l'assignation au fond de Mme Y... du 11 octobre 2011 est tardive et que la demande en diminution de prix est atteinte par la forclusion » ;

1/ ALORS QUE le délai d'un an pour agir en diminution du prix de la vente d'un lot dont la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte est un délai de prescription, et non un délai de forclusion ; qu'en l'espèce, pour juger tardive l'action intentée par Madame Y..., la Cour d'appel a retenu que le délai pour agir en diminution de prix est un délai de forclusion, et ce au seul prétexte que la sanction prévue par le législateur en cas de tardiveté de l'action est une déchéance (arrêt, p. 4, alinéa 6) ; qu'en statuant ainsi, quand le délai pour agir en diminution de prix est un délai de prescription, la Cour d'appel a violé l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

2/ ALORS ET SUBSIDIAIREMENT QUE le délai de forclusion est suspendu lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès, et il recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter du jour où la mesure a été exécutée ; qu'en l'espèce, pour juger tardive l'action intentée par Madame Y..., la Cour d'appel a retenu que dès lors que le délai pour agir en diminution du prix constituerait un délai de forclusion, ce délai n'aurait pas été suspendu pendant que se déroulait la mesure d'expertise ordonnée en référé le 7 octobre 2010 ; qu'en statuant ainsi, quand, à supposer même que le délai litigieux ait constitué un délai préfix, il n'en aurait pas moins été suspendu pendant le cours de la mesure d'expertise, la Cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article 2239 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Madame Y... de ses demandes contre la société DANIEL FEAU IMMOBILIER et la société ALLO DIAGNOSTIC ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Mme Y..., forclosée en son action contre ses vendeurs fondée sur l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, n'est pas fondée à agir en vertu de l'article 1382 du Code civil contre le mesureur et l'agent immobilier, le préjudice prétendu, né de la différence de surface, trouvant sa cause dans la tardiveté de son action ;

Que le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a débouté Mme Y... de ses demandes contre la société Daniel Féau conseil immobilier et la société Allo diagnostic » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « Sur les demandes formées à l'encontre de la société Feau :

Que les époux X... soutiennent que la société « Allo Diagnostic » a commis une erreur grossière de mesurage qui ne pouvait échapper à la société Feau, professionnel notoirement connu sur le marché immobilier parisien, ayant l'habitude d'apprécier les surfaces d'un bien à vendre ; que cette dernière a ainsi commis un manquement fautif à son obligation de conseil leur ayant occasionné divers et importants préjudices dont elle leur doit réparation ;

Que Mme Y... indique quant à elle que l'agence immobilière a commis une faute en n'ayant pas remis en cause la pertinence et la véracité de l'attestation ; qu'en sa qualité de professionnel, elle ne pouvait ignorer une telle différence de surface, sa faute étant d'autant plus inexcusable qu'elle avait une parfaite connaissance du bien, pour l'avoir fait visiter aux acheteurs potentiels pendant plus d'un an ; qu'alors que la superficie du bien était indiquée de façon approximative, elle s'est abstenue de confier le mesurage du bien à un nouveau professionnel et que c'est sur le fondement de cette seule déclaration approximative qu'elle a fixé et négocié le prix de vente de 1 300 000 euros ; que l'agence immobilière est responsable du dommage subi par toutes les parties à une opération dont l'échec est imputable à ses fautes professionnelles, le fondement de cette responsabilité étant contractuel à l'égard des clients et délictuel à l'égard des autres parties ;

Mais que l'agence immobilière Feau n'est à l'origine ni de l'établissement du mesurage ni du choix de la société « Allo Diagnostic » pour y procéder, et n'a établi ni le compris ni l'acte authentique de vente auxquels était annexé l'attestation de surface ; que pas plus l'agent immobilier que le notaire, qui ne disposent d'aucune compétence ou qualité particulière en cette matière pour apprécier l'exactitude des informations fournies, ne sont tenus de vérifier le mesurage effectué par un professionnel ; que les époux X... et Mme Y... ne démontrent à son encontre aucune faute de nature à engager sa responsabilité dans l'exécution de sa mission ; qu'ils seront déboutés de leurs demandes ;

... ;

Sur les demandes de Mme Y... à l'encontre de la société « Allo Diagnostic » :

Que Mme Y... considère que la société « Allo Diagnostic », professionnel tenu à une obligation de résultat ayant réalisé le mesurage erroné, a commis une faute délictuelle lui causant un préjudice et engageant sa responsabilité à son égard ; qu'elle indique avoir contracté un emprunt bancaire d'un montant de 490 000 euros pour acquérir le bien alors qu'elle aurait dû emprunter 219 647 euros de moins si elle avait payé le juste prix au regard de la superficie réelle du lot vendu et avoir de ce fait payé des intérêts d'emprunt et des frais d'assurance plus importants, avoir versé à l'agence immobilière une commission supérieure à celle réellement due et payé des frais d'enregistrement pour un montant supérieur à celui effectivement dû ;

Que la faute de la société « Allo Diagnostic » qui ne conteste pas avoir réalisé un mesurage erroné est suffisamment démontrée ;

Que le principe d'un préjudice lié aux frais bancaires supplémentaires engagés par Mme Y... n'est pas contestable ; que cependant, la demande apparaît prématurée ; qu'en effet, le décompte de son évaluation ne pourra être établi de manière définitive qu'après que Mme Y... aura pu procéder au remboursement anticipé partiel de son prêt ; qu'en l'état, Mme Y... sera déboutée de cette demande ;

Que, s'agissant de la commission de l'agence immobilière, il n'est pas établi qu'elle aurait été moindre si l'erreur de mesurage n'avait pas été commise ; que Mme Y... sera déboutée de cette demande ;

Que la loi ne prévoyant pas d'autre sanction que la diminution proportionnelle du prix dans les rapports entre le vendeur et l'acquéreur, Mme Y... qui n'établit aucune faute à l'encontre des époux X... sera déboutée de sa demande complémentaire de 13 982, 35 euros au titre de frais annexes ;

Que s'agissant des droits de mutation perçus par l'administration fiscale, il appartiendra à Mme Y... de solliciter la restitution du trop-perçu sur les droits de mutation conformément aux dispositions de l'article R. 191-1, alinéa 1er du Code des procédures fiscales ; qu'elle sera également déboutée de cette demande » ;

1/ ALORS QU'est seule évasive de toute responsabilité la faute de la victime cause exclusive de son dommage ; que la tardiveté prétendue de l'action en diminution du prix exercée par l'acquéreur à l'encontre de son vendeur n'est pas la cause exclusive du dommage indépendant de la restitution du prix ; que contribuent également à la réalisation du préjudice les fautes du mesureur qui a délivré un diagnostic de surface inexact, et de l'agence immobilière qui n'a mis en oeuvre aucune diligence pour vérifier l'exactitude de ce diagnostic ; qu'en l'espèce, pour débouter Madame Y... de ses demandes indemnitaires à l'encontre des sociétés ALLO DIAGNOSTIC et DANIEL FEAU IMMOBILIER, la Cour d'appel a retenu que : « le préjudice prétendu, né de la différence de surface, trouve sa cause dans la tardiveté de son action » (arrêt, p. 5, alinéa 1er) ; qu'en statuant ainsi, quand la tardiveté de l'action de Madame Y..., à la supposer même établie, n'était pas la cause exclusive de ses préjudices indépendants de la seule restitution du prix, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2/ ALORS QUE l'agent immobilier est tenu en sa qualité de professionnel de vérifier, au besoin avec l'assistance d'un tiers, que l'immeuble vendu est conforme à la description qui

en a été faite aux acquéreurs ; que commet une faute l'agent immobilier qui, pour déterminer la valeur d'un bien, se fonde sur une attestation de superficie entachée d'une erreur manifeste ; qu'en l'espèce, Madame Y... faisait valoir dans ses conclusions que la société DANIEL FEAU IMMOBILIER avait manqué à ses obligations de mandataire en s'abstenant d'attirer l'attention de la venderesse sur « la superficie indiquée par l'attestation de surface, sur la base de laquelle elle a évalué le prix du bien et négocié les conditions de vente de celle-ci » alors qu'elle « ne pouvait manifestement pas correspondre à la superficie réelle du bien » (conclusions, p. 23, n° 95) ; que pour débouter Madame Y... de sa demande à l'encontre de l'agence immobilière, les premiers juges ont retenu qu'elle n'était pas à l'origine du mesurage, qu'elle n'avait pas à en vérifier l'exactitude, et qu'elle n'avait pas rédigé le compromis de vente ; qu'en statuant ainsi, à supposer ce motif adopté, sans rechercher s'il n'appartenait pas à l'agence immobilière d'attirer l'attention des parties à la vente sur l'attestation de surface, manifestement entachée d'une erreur grossière, sur la base de laquelle elle avait évalué le prix, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

3/ ALORS QU'est réparable le préjudice certain bien que futur ; qu'est certain le préjudice subi par l'acquéreur qui, sur la foi d'une attestation de superficie erronée, a payé un prix trop élevé, et a donc souscrit un prêt d'un montant plus élevé que ce qu'il aurait dû si la superficie du bien avait été exactement estimée ; qu'en l'espèce, pour débouter Madame Y... de ses demandes indemnitaires, le Tribunal de grande instance a retenu que si « un préjudice lié aux frais bancaires supplémentaires engagés par Mme Y... n'est pas contestable », sa demande en réparation serait prématurée, le montant exact de son préjudice ne pouvant prétendument être évalué qu'après le remboursement partiel anticipé de son emprunt (jugement, p. 9, alinéa 1er) ; qu'en statuant ainsi, à supposer adopté ce motif, quand elle constatait que le préjudice était incontestable en son principe, de sorte que le dommage, bien que futur, était certain, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'inféraient de ses constatations, et a violé l'article 1382 du Code civil ;

4/ ALORS QUE pour établir qu'elle avait subi un préjudice tenant au paiement d'une commission trop élevée à l'agence immobilière, Madame Y... faisait valoir dans ses conclusions qu'elle s'était engagée au paiement d'une commission proportionnelle au prix de vente : « dans la mesure où la commission de l'agence immobilière a été fixée proportionnellement au prix de vente, celle-ci aurait dû être inférieure à la somme effectivement payée par Madame Y... » (conclusions, p. 29, n° 128) ; que le caractère proportionnel de la commission était établi par le mandat lui-même qui stipulait le paiement d'une commission de 5 % (pièce n° 3 des époux X... selon bordereau de communications de pièces), et qu'il était établi que Madame Y... s'était acquittée du paiement de cette commission, comme l'attestait le relevé de comptabilité du notaire (pièce n° 29 de Madame Y... selon bordereau de communication de pièces) ; que pour débouter pourtant Madame Y... de sa demande indemnitaire à ce titre, les premiers juges ont retenu qu'il n'est pas établi que la commission « aurait été moindre si l'erreur de mesurage n'avait pas été commise » (jugement, p. 9, alinéa 2) ; qu'en statuant ainsi, à supposer ce motif adopté, sans répondre au moyen déterminant des conclusions dont il résultait que le paiement d'un trop-perçu de commission était la conséquence mécanique de son caractère forfaitaire, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 26 février 2015

Textes appliqués :

- Cour d'appel de Paris, 26 février 2015, 13/15050