

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 14 novembre 2018

N° de pourvoi: 16-23.730

ECLI:FR:CCASS:2018:C101055

Publié au bulletin

Cassation partielle

Mme Batut (président), président

SCP Gaschignard, SCP Le Bret-Desaché, SCP Ortscheidt, 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. Y..., pris en sa qualité de mandataire liquidateur de la société Nexalys ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, le 1er août 2007, à la suite d'un démarchage à domicile, M. X... a conclu un contrat intitulé « plan d'épargne fiscal et patrimonial » avec la société Nexalys, par l'intermédiaire de laquelle il a signé un contrat préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement, réitéré devant notaire le 18 mars 2008, portant sur un appartement au prix de 111 800 euros, intégralement financé au moyen d'un prêt ; que, le 4 juin 2009, la société Nexalys a été placée en liquidation judiciaire, M. Y... étant désigné en qualité de mandataire liquidateur ; qu'invoquant un préjudice financier résultant d'une inadaptation de l'opération à sa situation personnelle, M. X... a déclaré entre les mains de ce dernier une créance de dommages-intérêts et l'a assigné, ainsi que l'assureur de la société Nexalys, la société Allianz IARD (la société Allianz), aux fins de voir juger que la société Nexalys a manqué à son obligation de conseil, fixer sa créance d'indemnisation à la somme déclarée et condamner la société Allianz à la lui payer ; que, cette dernière ayant fait valoir que sa garantie n'était pas acquise au motif que la société A... lui avait succédé à compter du 1er janvier 2009 et que la réclamation du 8 avril 2011 était postérieure à cette date, M. X... a attiré celle-ci en la cause, aux fins de garantie, conjointement ou en lieu et place de la première ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que relève de l'activité de transaction immobilière le fait de prêter son concours, de manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations portant sur la vente de biens immobiliers ; qu'il s'ensuit qu'à défaut de conditions particulières limitant la garantie ou de clauses d'exclusion, le contrat d'assurance couvrant une activité déclarée de transaction immobilière ou l'ensemble des activités entrant dans le champ d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 est susceptible de garantir la responsabilité de l'assuré dans la délivrance de conseils à l'occasion d'une vente immobilière, notamment au titre de conseils en investissement ou en défiscalisation ;

Attendu que, pour rejeter les demandes de M. X... formées contre la société A... , l'arrêt retient que la société Nexalys a fourni une prestation de conseil en investissement patrimonial aux fins de défiscalisation et non une prestation d'agent immobilier ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, selon ses propres constatations, la police d'assurance garantissait l'assurée pour l'activité « transactions immobilières », de sorte que le conseil en investissement et défiscalisation fourni par la société Nexalys, qui en constituait l'accessoire, était couvert par la police, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur la quatrième branche du moyen :

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour rejeter les demandes de M. X... formées contre la société Allianz, l'arrêt retient que la société Nexalys a fourni à celui-ci une prestation de conseil en investissement patrimonial aux fins de défiscalisation et non une prestation d'agent immobilier ;

Qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui incombait, si le contrat ne couvrait pas également les activités accessoires, et notamment l'activité de conseil en investissement immobilier en vue d'une opération de défiscalisation, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

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

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes de M. X... formées contre les sociétés Allianz IARD et A... , l'arrêt rendu le 21 juin 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; 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 Lyon, autrement composée ;

Condamne les sociétés Allianz IARD et A... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette leurs demandes et les condamne à payer à M. X... la somme 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze novembre deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. X... de ses actions directes à l'encontre des sociétés Allianz IARD et A... Company,

AUX MOTIFS QU'à la suite d'un démarchage à domicile, M. José X..., âgé de 56 ans, en invalidité 2ème catégorie a été amené à signer le 1er août 2007, avec un représentant de la société Nexalys, « cabinet d'ingénierie patrimoniale » un contrat intitulé « plan d'épargne fiscal et patrimonial (PEFP) Nexalys », dans le cadre duquel il a acquis en l'état futur d'achèvement, un appartement situé à Mont de Marsan, moyennant le prix de 11.800 € outre, frais intégralement financé au moyen d'un prêt souscrit auprès de la société GE Money Bank et dont le remboursement a été garanti par une assurance contractée auprès de la société Genworth ; que sur la garantie de la société A... , la société A... produit la police d'assurance souscrite par la société Nexalys à effet au 1er janvier 2009, montrant que son assurée est garantie pour l'activité « transaction immobilière » ; que les documents émanant de la société Nexalys ne font d'ailleurs pas état d'une activité d'agence immobilière, mais bien d'une activité d'ingénierie patrimoniale ; qu'elle a fourni à M. X... une prestation de conseil en investissement patrimonial en défiscalisation et non pas une prestation d'agent immobilier ; qu'en conséquence, la prestation fournie à M. X..., n'est pas couverte par la garantie souscrite ; que sur la garantie de la société Allianz IARD que M. X... produit en pièce 21 une attestation d'assurance du « cabinet Verspieren courtier en assurance » sur document de Allianz indiquant que la société est assurée au titre de l'activité « transaction sur immeubles et ou fonds de commerce » ; que d'autre part, M. X... produit en pièce 29, le contrat d'assurance « Multiagim » dont il résulte que la garantie a pour objet de couvrir conformément à la loi du 2 janvier 1970 et à son décret du 20 juillet 1972, la responsabilité civile professionnelle et d'assurer la garantie financière ; qu'en conséquence, au vu de la prestation fournie par la société Nexalys au bénéfice de M. X..., la garantie n'est pas due ;

1° - ALORS QU'il résulte des dispositions d'ordre public de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970

et du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, d'une part, que relève de l'activité de transaction immobilière le fait de prêter son concours, même à titre accessoire, à des opérations portant sur la vente de biens immobiliers et, d'autre part, que les contrats d'assurance souscrits pour couvrir l'activité d'agent immobilier doivent nécessairement garantir la responsabilité civile de l'assuré lorsqu'il participe, de quelque façon que ce soit, à une opération de vente ; que la cour d'appel a elle-même constaté que la société Nexalys a fait souscrire à M. X... un contrat dans le cadre duquel il devait acquérir un bien immobilier en l'état futur d'achèvement, ce dont il résulte que la société Nexalys avait prêté son concours à une opération portant sur une acquisition immobilière ; qu'en décidant que les contrats d'assurance de responsabilité civile professionnelle souscrits par la société Nexalys, qui couvraient ses activités d'agent immobilier, ne garantissaient pas la prestation effectuée à l'égard de M. X..., telle que décrite ci-dessus, la cour d'appel a violé, ensemble, les dispositions d'ordre public des articles 1 et 3 de la loi du 2 janvier 1970 et de l'article 1er de l'arrêté du 1er septembre 1972 fixant les conditions minimales du contrat d'assurance de responsabilité civile des agents immobiliers, pris en application du décret susvisé du décret du 20 juillet 1972 ;

2° - ALORS QUE le contrat conclu entre la société Nexalys et M. X... stipule en son article que « le CLIENT donne mandat exclusif à NEXALYS : de rechercher le produit éligible au PEFP devant aboutir à la conclusion d'un contrat de réservation de l'opération retenue, de rechercher auprès de différents établissements le financement le plus adapté au PEFP, de faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention par le CLIENT d'une assurance décès invalidité, pour finaliser la vente et notamment organiser la mise en relation des personnes habilitées de part et d'autre, (

) » confiant ainsi à la société Nexalys une activité d'agent immobilier ; qu'en retenant que les documents émanant de la société Nexalys ne font pas état d'une activité d'agent immobilier, la cour d'appel a dénaturé le contrat susvisé et violé l'article 1134 du Code civil ;

3°- ALORS QUE le contrat Multiagim au point E stipule que «les activités assurées sont celles visées par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et du décret du 20 juillet 1972 et notamment les transactions sur immeubles et fonds de commerce sans maniement de fonds, ainsi que toutes autres activités en rapport avec les activités principales, notamment : conseil, expertise, arbitrage dans toutes opérations immobilières, consultations fiscales, consultations juridiques et rédactions d'actes telles qu'elles sont régies par la loi n°90-1259 du 30 décembre 1990 portant réforme de certaines professions juridiques et judiciaires » ; que pour débouter M. X... de sa demande contre la société Allianz IARD l'arrêt retient que le contrat Multiagim a pour objet de couvrir conformément à la loi du 2 janvier 1970 et à son décret du 20 juillet 1972 la responsabilité civile professionnelle et d'assurer la garantie financière ; qu'en statuant ainsi alors que la police d'assurance couvrait également les activités accessoires à l'activité d'agent immobilier, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du contrat d'assurance et violé l'article 1134 du code civil ;

4°- ALORS subsidiairement QUE M. X... faisait valoir que le contrat « Multiagim » couvre expressément toutes activités accessoires à celles que vise la loi du 2 janvier 1970 et notamment l'activité de conseil, et que l'activité de conseil déployée par la société Nexalys présentait en l'espèce un lien direct avec l'opération immobilière qu'en déboutant M. X...

de sa demande contre la société Allianz IARD au motif que le contrat « Multiagim » a pour objet de couvrir l'activité d'agent immobilier conformément à la loi du 2 janvier 1970 et à son décret du 20 juillet 1972 sans rechercher s'il ne couvrirait pas également les activités accessoires, et notamment l'activité de conseil, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l' article 1134 du code civil. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Lyon , du 21 juin 2016