

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 11 décembre 2019

N° de pourvoi: 18-24.381

ECLI:FR:CCASS:2019:C101067

Publié au bulletin

Cassation partielle

Mme Batut (président), président

SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP Marlange et de La Burgade, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, le 30 août 2014, M. et Mme M... (les vendeurs) ont confié à la société STDI (l'agent immobilier), exerçant sous l'enseigne Casa immobilier, le mandat de vendre un bien au prix de 160 000 euros, moyennant une rémunération de 10 000 euros ; que, le 22 septembre 2014, ils ont signé, par l'intermédiaire de l'agent immobilier, une promesse synallagmatique de vente avec M. J... (l'acquéreur), lequel a déclaré ne pas avoir à recourir à un emprunt pour acquérir le bien ; que, le 16 décembre 2014, date prévue pour la réitération de la vente par acte authentique, l'acquéreur ne s'est pas présenté ; que, le lendemain, il s'est engagé à payer la somme de 17 000 euros aux vendeurs et celle de 10 000 euros à l'agent immobilier ; que cet engagement n'ayant pas été exécuté, les vendeurs ont assigné l'acquéreur et l'agent immobilier en indemnisation ;

Attendu que, pour rejeter leur demande dirigée contre l'agent immobilier, l'arrêt retient que, si l'acquéreur, âgé de 25 ans, célibataire, cariste magasinier, a déclaré ne pas avoir recours à un emprunt pour acquérir le bien, ces éléments, figurant à la promesse de vente, n'ont jamais été dissimulés aux vendeurs qui les ont acceptés et sont toujours

demeurés libres de ne pas contracter s'ils estimaient que les garanties offertes n'étaient pas suffisantes, et que l'agent immobilier ne dispose pas de plus de moyens qu'un simple particulier pour contrôler la solvabilité réelle de l'acquéreur ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'agent immobilier n'avait pas justifié avoir conseillé aux vendeurs de prendre des garanties ou les avoir mis en garde contre le risque d'insolvabilité de l'acquéreur qu'il leur avait présenté, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

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 la demande d'indemnisation formée par M. et Mme M... contre la société SDTI, l'arrêt rendu le 13 septembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; 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 Douai ;

Condamne la société SDTI aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à M. et Mme M... 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 onze décembre deux mille dix-neuf. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Marlange et de La Burgade, avocat aux Conseils, pour M. et Mme M...

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les époux M... de leurs demandes de dommages-intérêts et d'indemnité au titre des frais irrépétibles dirigées contre la société SDTI - CASA IMMOBILIER ;

AUX MOTIFS QUE « le tribunal tout en reconnaissant que la somme de 10 honoraires de négociation [sic], a estimé que l'agent immobilier avait commis une faute et devait être condamné à payer aux époux M... la somme de 10.000 € à titre de dommages-intérêts ; mais que la SARL STDI CASA IMMOBILIER avait pour mission de mettre en contact vendeurs et acquéreurs potentiel ce qu'elle a fait en un temps réduit puisque le compromis de vente était signé le 22 septembre 2014 alors que le mandat de vente n'avait été donné

que le 30 août précédent ; qu'il ne saurait être fait grief à l'agent immobilier, qui a obtenu l'accord des volontés entre les parties, de n'avoir pas attiré l'attention sur l'âge de l'acquéreur, 25 ans, sa situation de célibat, sa profession de cariste magasinier et sur le fait que celui-ci a déclaré ne pas avoir recours à un emprunt pour acquérir le bien immobilier ; que ces éléments n'ont jamais été dissimulés aux vendeurs qui sont toujours demeurés libres de ne pas contracter s'ils estimaient que les garanties offertes n'étaient pas suffisantes ; qu'ils étaient évidemment au courant de ces éléments qui figuraient sur l'acte préparatoire et qu'ils ont acceptés ; que l'agent immobilier ne dispose pas de plus moyens qu'un simple particulier pour contrôler la solvabilité réelle de l'acquéreur lequel avait déclaré ne pas avoir recours à un emprunt bancaire, situation rare mais pouvant être justifiée par l'existence d'un prêt familial, d'un patrimoine acquis précédemment ou reçu par héritage ; que la faute professionnelle de la SARL STDI CASA IMMOBILIER n'est nullement établie et qu'il n'y a donc pas lieu de la condamner au paiement de dommages-intérêts ; que le préjudice certain causé aux époux M... par l'attitude irresponsable de l'acquéreur est d'ailleurs entièrement réparé par la clause pénale rappelée dans l'acte du 17 décembre 2014, la somme de 17.000 € excédant la somme de 13.600 € que ceux-ci réclament en réparation de leur préjudice » (arrêt p. 4) ;

ALORS QUE 1°), commet une faute de nature à engager sa responsabilité contractuelle à l'égard de son client, l'agent immobilier qui prête son concours à la rédaction d'un compromis de vente, après avoir été mandaté par le vendeur, sans vérifier la solvabilité de l'acquéreur qu'il lui a présenté ; que la cour d'appel relève, pour débouter les époux M... de leur demande indemnitaire formée contre la société SDTI - CASA IMMOBILIER, qu'il ne saurait être fait grief à l'agent immobilier de n'avoir pas attiré l'attention des vendeurs sur l'âge de l'acquéreur, sa situation de célibat et sa profession de cariste magasinier, ni sur le fait que celui-ci avait déclaré ne pas avoir recours à un emprunt pour acquérir le bien immobilier, dès lors que ces éléments n'avaient pas été dissimulés aux vendeurs, qui étaient libres de ne pas contracter s'ils estimaient que les garanties offertes n'étaient pas suffisantes ; qu'en statuant ainsi, quand il appartenait à ce professionnel de l'immobilier, qui prêtait son concours à la rédaction du compromis de vente, de vérifier lui-même la solvabilité de l'acquéreur, afin de conseiller au mieux ses clients, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

ALORS QUE 2°), pour exclure toute méconnaissance de son obligation de conseil par la société SDTI - CASA IMMOBILIER, la cour d'appel ajoute que l'agent immobilier ne dispose pas de plus de moyens qu'un simple particulier pour contrôler la solvabilité réelle de l'acquéreur, qui avait déclaré ne pas avoir recours à un emprunt bancaire, situation dont la cour d'appel constatait qu'elle était rare, mais pouvait être justifiée par l'existence d'un prêt familial, ou d'un patrimoine acquis précédemment ou reçu par héritage ; qu'en statuant par ces motifs inopérants, quand il appartenait à l'agent immobilier, professionnel qui prêtait son concours à la rédaction du compromis de vente, et sur qui pesait l'obligation de conseiller ses clients, de s'assurer de la solvabilité de l'acquéreur qu'il leur avait présenté, ou à tout le moins de les alerter sur les risques encourus, s'il ne pouvait vérifier la réalité des déclarations de l'acquéreur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

ALORS QUE 3°), la cour d'appel ajoute que le préjudice certain causé aux époux M... par

l'attitude irresponsable de l'acquéreur est d'ailleurs entièrement réparé par la clause pénale rappelée dans l'acte du 17 décembre 2014, la somme de 17.000 € excédant la somme de 13.600 € que ceux-ci réclament en réparation de leur préjudice ; qu'en statuant par ces motifs inopérants, relatifs au préjudice causé aux époux M... par la faute de Monsieur J..., pour débouter les époux de leur demande indemnitaire fondée sur la faute distincte commise par la société SDTI - CASA IMMOBILIER, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens , du 13 septembre 2018