CIV. 1

JT

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 15 novembre 2017

Rejet non spécialement motivé

Mme BATUT, président

Décision n° 10702 F

Pourvoi n° T 16-25.771

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu la décision suivante :

Vu le pourvoi formé par la société Foncia transaction location Ille-et-Vilaine, dont le siège est [...] ,

contre l'arrêt rendu le 8 septembre 2016 par la cour d'appel de Rennes (4e chambre), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme Marie-Rose X..., épouse Y..., domiciliée [...] , prise tant en son nom personnel qu'en qualité d'administrateur légal d'Axel et Elsa Y..., ces derniers pris en qualité d'héritiers de Claude Y...,

2°/ à M. Patrick Z...,

3°/ à Mme Claudine A..., épouse Z...,

domiciliés [...] ,

4°/ à M. Julien Y..., domicilié [...] , pris en qualité d'héritier de Claude Y...,

défendeurs à la cassation ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 10 octobre 2017, où étaient présents : Mme Batut, président, M. B..., conseiller référendaire rapporteur, Mme Wallon, conseiller doyen, Mme Pecquenard, greffier de chambre ;

Vu les observations écrites de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Foncia transaction location Ille-et-Vilaine, de la SCP de Nervo et Poupet, avocat de Mme X..., tant en son nom personnel qu'ès qualités, et de M. Y... ;

Sur le rapport de M. B..., conseiller référendaire, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Donne acte à la société Foncia transaction location Ille-et-Vilaine du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. et Mme Z... ;

Vu l'article 1014 du code de procédure civile ;

Attendu que le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée ;

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Foncia transaction location Ille-et-Vilaine aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à Mme X..., tant en son nom personnel qu'ès qualités, et à M. Y... la somme globale de 3 000 euros ;
Ainsi décidé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze novembre deux mille dix-sept.
MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour la société Foncia transaction location Ille-et-Vilaine

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré la société Foncia Transaction Location Ille-et-Vilaine (FTL) responsable du préjudice résultant pour les époux Y... de l'indication erronée concernant la structure de l'immeuble acquis et de l'AVOIR condamné à payer à Mme Marie-Rose X... veuve Y... agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité d'administrateur légal de ses enfants, Axel Y... et Elsa Y..., et à M. Julien Y... pris ensemble la somme de 142 349,89 euros au titre du surcoût des travaux résultant du manquement à l'obligation d'information ;

AUX MOTIFS QUE, « sur l'action indemnitaire dirigée à l'encontre de la société FTL et les demandes de garantie ( ) les parties ne font que reprendre devant la cour leurs prétentions et moyens de première instance ; qu'en l'absence d'élément nouveau soumis à son appréciation, la cour estime que le premier juge, par des motifs pertinents qu'elle approuve, a fait une exacte appréciation des faits de la cause et du droit des parties et confirmera en conséquence la décision déférée en ce qu'elle a retenu la faute de la société FTL et débouté cette dernière de ses demandes de garantie ; qu'à ces justes motifs il convient d'ajouter que l'obligation d'information pesant sur l'agent immobilier consiste à fournir

à ses mandants ainsi qu'aux tiers contractants les informations neutres et objectives pour leur permettre d'opérer un choix éclairé et que ces éléments doivent être légaux, exacts, complets, efficients, compréhensibles et loyaux ; que l'obligation d'information impose à l'agent immobilier de vérifier le descriptif des annonces qu'il publie pour chercher des acquéreurs dans le cadre de l'exécution de son mandat ; que la société FTL ne peut donc s'exonérer de l'erreur qu'elle a commise dans la fiche descriptive en invoquant d'une part son caractère non contractuel et d'autre part l'absence de communication par ses mandants d'une information exacte sur la nature de la structure de l'immeuble vendu dont elle savait qu'elle constituait un élément déterminant dans la décision d'achat des époux Y... ainsi que cela ressort de l'attestation de Monsieur C... ; qu'elle ne peut davantage échapper à sa responsabilité en invoquant le caractère caché de la nature de la structure de l'immeuble alors que celle-ci figurait dans le titre de propriété des vendeurs à l'encontre desquels elle ne rapporte pas la preuve d'une réticence dolosive, étant au surplus observé que l'agence La Française Immobilière a su tirer toutes conséquences de cet acte et des informations recueillies auprès des époux Z... pour décrire avec raison le bien à vendre comme une « maison d'habitation construite en traditionnel et ossature bois pour une partie » ; que rien ne permet d'affirmer que les époux Z... ont tu à la société FTL des informations qu'elles ont communiquées à l'agence La Française Immobilière ; que la société FTL ne peut utilement critiquer la démarche constructive des époux Y... alors qu'elle les a elle-même mis en relation avec la société Bertin Renov qui a procédé à une visite des lieux et dont le devis a permis la signature du compromis de vente ; que les époux Y... ne peuvent se voir reprocher de n'avoir pas vérifié la véracité de la fiche descriptive remise par le négociateur professionnel spécialiste de l'immobilier ; que par ailleurs l'éventuelle imprudence des constructeurs appelés avant la vente à les conseiller sur la faisabilité et le coût des travaux projetés n'exonère en rien la société FTL entièrement responsable du manquement à son devoir d'information par la remise d'une fiche descriptive erronée non vérifiée alors que le devoir de conseil de l'agent immobilier se prolonge en une obligation de mise en garde du client ; que la cour confirmera le jugement déféré en ce qu'il a déclaré la société FTL responsable du préjudice résultant pour les époux Y... de l'indication erronée concernant la structure de l'immeuble acquis et avant dire droit sur l'évaluation des préjudices, confié une mesure d'expertise à Madame D... (
) ; que l'expert judiciaire avait pour mission de donner son avis sur la faisabilité du projet des époux Y... visant à l'installation de panneaux photovoltaïques sur la partie ancienne de la construction au regard de la structure actuelle de l'immeuble acquis par eux et, le cas échéant, de décrire et de chiffrer les travaux supplémentaires rendus nécessaires du fait de l'ossature bois de cette partie de l'immeuble ; qu'elle n'était investie d'aucune mission relative à l'appréciation des responsabilités ; qu'après avoir effectué un sondage dans le mur nord rie la partie ancienne, Mme D... indique que l'ossature bois actuelle de 6 cm d'épaisseur est celle d'une cabane légère interdisant la pose d'une nouvelle charpente et d'une nouvelle couverture avec toiture-terrasse destinée à recevoir des panneaux photovoltaïques, ainsi que la surélévation des murs existants ; qu'elle préconise la démolition et la reconstruction de la maison pour un coût, assurance dommages-ouvrage comprise, de 159 164 euros TTC comprenant des équipements similaires aux existants et conformes à la réglementation actuelle ainsi qu'un garde-meubles pendant 13 mois ; que la société FTL ne conteste pas l'évaluation de l'expert judiciaire ; que les consorts Y... demandent à ce titre la condamnation de la société FTL à la somme de 142 349,89 euros déduction faite de celle de 16 814,11 euros correspondant au coût des travaux initialement envisagés ; qu'au vu du rapport d'expertise et du devis de la société Bertin Rénov en date du 29 septembre 2008, la cour condamnera la société FTL à payer aux consorts Y... la somme de 142 349,89 euros au titre du surcoût des travaux résultant de l'information erronée ».

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU' « il est constant que la société FTL, mandatée par les époux Z... pour rechercher des acquéreurs dans le cadre de la vente de leur maison d'habitation, a adressé aux époux Y..., par courriel du 17 mai 2008, une fiche descriptive de l'immeuble précisant notamment: « Nature des murs : Parpaing et crépi », ce qui s'est avéré inexact puisqu'il est établi que les murs de la partie ancienne avaient en réalité été réalisés en bois recouverts de ciment façon crépis (
) que la société FTL soutient enfin que les acquéreurs ne démontrent pas avoir fait de la nature des murs un élément déterminant de leur consentement ; que cependant, outre le fait que, de manière générale, toute information importante relative à la structure de l'immeuble vendu est nécessairement déterminante de l'engagement des acquéreurs, il est au surplus établi qu'en l'espèce, l'agence avait été informée des projets d'extension de l'immeuble et d' installation de panneaux photovoltaïques sur la partie ancienne de la construction formés par les époux Y... (cf. attestation de M. C...), celui-ci ayant lui-même mis les acquéreurs en relation avec la société Bertin Rénov ; que dans ces conditions, il est amplement démontré que la société FTL, en fournissant aux acquéreurs une information inexacte portant sur un élément essentiel de la chose vendue, déterminant de leur consentement, a commis une faute de nature

à engager sa responsabilité sur le fondement des dispositions des articles 1382 et 1383 du code civil ; qu'en réparation de leur préjudice, les époux Y... sollicitent en premier lieu la somme de 60.160,71 euros au titre des travaux nécessaires pour pouvoir mettre en place les panneaux photovoltaïques ; que cette somme correspond au montant du devis établi par l'entreprise Bertin Rénov portant sur la démolition et la reconstruction de la partie de l'immeuble à ossature bois ; que dès lors qu'il a été démontré que l'existence d'une structure maçonnée, telle qu'indiquée dans la fiche descriptive du 17 mai 2008, était déterminante de leur consentement, au regard notamment de leur projet d'installation de panneaux photovoltaïques sur la partie ancienne de la construction, le surcoût résultant des travaux nécessaires pour permettre une telle installation constitue un préjudice indemnisable ».

1°) ALORS QU'une fausse information n'est causale que si elle influe sur la décision prise par la victime ; qu'en se bornant à relever, pour retenir le caractère déterminant de la mention erronée relative à la nature des murs de la maison acquise par les époux Y..., imputée à la société FTL, que ceux-ci entendaient faire installer des panneaux photovoltaïques sur le bien acheté, projet que la nature des murs aurait rendu plus couteux, sans répondre au moyen par lequel cette société faisait valoir que les époux Y... avaient acquis sur la foi de l'avis de plusieurs spécialistes qui avaient affirmé que les travaux voulus pourraient être réalisés pour un coût indiqué, de sorte que la simple mention erronée litigieuse n'avait eu aucun rôle causal, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le juge ne peut se prononcer par des motifs abstraits, d'ordre général sans rechercher et apprécier concrètement les faits nécessaires à la solution du litige qui leur est soumis ; qu'en affirmant, par motifs adoptés, que « de manière générale, toute information importante relative à la structure de l'immeuble vendu est nécessairement déterminante de l'engagement des acquéreurs » (jugement, p. 4, al. 1), sans se fonder sur des considérations propres au litige, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'indemnité accordée à la victime doit la replacer dans la situation dans laquelle elle se serait trouvée sans la faute retenue ; qu'en accordant aux époux Y... une indemnité de 142 349,89 euros correspondant au montant du surcout des travaux d'aménagement qu'ils projetaient de réaliser, bien qu'il s'évince de ses constatations que dument informés de ce surcout il n'auraient pas acquis l'immeuble et n'auraient donc pas été propriétaires de ce bien dont, grâce à l'indemnité accordée, ils n'ont supporté le prix qu'à hauteur de 67 650,11 euros, la cour d'appel a violé le principe de réparation intégrale et l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable au litige ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse l'indemnité accordée à la victime doit la replacer dans la situation dans laquelle elle se serait trouvée sans la faute retenue ; qu'en accordant aux époux Y... une indemnité de 142 349,89 euros correspondant au montant du surcout des travaux d'aménagement qu'ils projetaient de réaliser sans établir que mieux informés, ils auraient pu obtenir une diminution du prix équivalente à cette somme qui représente les 2/3 du prix qui s'élevait à la somme de 210 000 euros, la cour d'appel a violé le principe de réparation intégrale et l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable au litige.