

CIV.3

CGA

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 20 avril 2017

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 440 FS-D

Pourvoi n° K 16-13.942

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, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ M. [R] [O],

2°/ Mme [G] [Y], épouse [O],

tous domiciliés [Adresse 1](Allemagne),

contre l'arrêt rendu le 15 octobre 2015 par la cour d'appel d'Orléans (chambre commerciale, économique et financière), dans le litige les opposant à la société Advenis Value ADD, anciennement dénommée Avenir Finance Immobilier, société

par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2],

défenderesse à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 7 mars 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Le Boursicot, conseiller rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, MM. Pronier, Nivôse, Maunand, M. Bureau, Mme Greff-Bohnert, M. Jacques, conseillers, Mmes Abgrall, Guillaudier, Georget, Renard, Djikpa, conseillers référendaires, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Le Boursicot, conseiller, les observations de la SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer, avocat de M. et Mme [O], de Me Le Prado, avocat de la société Advenis Value ADD, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 15 octobre 2015), que la société Avenir financier immobilier (AFI), marchand de biens, a vendu un local commercial à M. et Mme [O] ; que ceux-ci, faisant valoir que leur consentement avait été vicié par les manœuvres dolosives de la société AFI, l'ont assignée en annulation de la vente, restitution du prix et paiement de diverses sommes ;

Attendu que M. et Mme [O] font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la société AFI n'avait pas garanti aux acquéreurs la perception d'un loyer de 11 euros par mètre carré, soit 12 804 euros par an, qu'au contraire, elle leur avait adressé une plaquette faisant état du loyer annuel de 3 540 euros versé par le précédent locataire, que l'expert mandaté par la société AFI avait conclu à un loyer annuel de 8 250 euros, correspondant sensiblement au prix au mètre carré indiqué aux acquéreurs, compte tenu de l'application d'un coefficient de pondération résultant de l'affectation d'une partie du local en réserve, que l'absence d'aménagement du local ne le rendait pas attractif et que les acquéreurs pouvaient aisément se renseigner sur le marché locatif commercial local, la cour d'appel a pu en déduire que le dol n'était pas caractérisé ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme [O] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme [O] et les condamne à payer à la société Avenir finance immobilier devenue la société Advenis value ADD la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt avril deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [O]

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté les consorts [O] de leur demande tendant à l'annulation de la

vente du local commercial sis au rez-de-chaussée du [Adresse 3] conclue le 20 août 2008 ainsi que de leurs demandes subséquentes tendant à la condamnation de la société AFI à leur payer diverses sommes ;

AUX MOTIFS QUE « Sur l'existence d'un dol : Aux termes de l'article 1116 du code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que sans elles l'autre partie n'aurait pas contracté ; que la preuve d'un dol incombe à la partie qui l'invoque ; La jurisprudence fait peser sur le vendeur, et particulièrement sur le vendeur professionnel, une obligation précontractuelle de renseignement afin que le consentement de l'acheteur soit pleinement éclairé et reconnaît l'existence d'un dol par réticence lorsque la partie venderesse s'est volontairement abstenue de porter des éléments déterminants à la connaissance de son cocontractant ; En l'espèce, les époux [O] soutiennent tout d'abord que l'appelante s'est rendue coupable de manoeuvres dolosives en adressant à Monsieur [O] deux courriers électroniques datés des 8 et 31 janvier 2008 dans lesquels elle leur garantissait la perception d'un loyer mensuel de 11 euros par mètre carré ; prétendent ensuite que la société AVENIR FINANCE IMMOBILIER, venderesse professionnelle, était débitrice envers eux d'une obligation d'information sur les facteurs de commercialité de la ville de [Localité 1] et qu'en retenant volontairement par-devers elle les éléments dont elle avait parfaite connaissance, elle s'est rendue coupable d'une réticence dolosive ; ils ne contestent pas avoir effectivement défiscalisé le bien mais soutiennent que la rentabilité attendue n'était pas à la hauteur de la simulation qui leur avait été présentée qui ne s'est pas réalisée ; ils précisent que, si Monsieur [E], expert mandaté par AVENIR FINANCE IMMOBILIER, a conclu que le local pourrait être loué 8.250 euros HT à l'année, leur expert, Monsieur [M] a indiqué qu'il ne pourrait l'être plus de 4.000 euros HT et affirment que leur bien est toujours inoccupé ; Cependant, la venderesse n'a jamais garanti à Monsieur et Madame [O] la perception d'un loyer de 11 euros par mètre carré mais a adressé le 2 janvier 2008 à Monsieur [O] un courriel indiquant notamment "les loyers estimés pour les commerces sont au minimum de 11 euros le mètre carré soit 1.067 euros par mois donc 12.804 euros par an " et le 31 janvier 2008 un second courriel reprenant très exactement les mêmes termes ; Si ce dernier courriel indiquait en face de son objet "étude financière", il ne s'agissait que d'une simulation de remboursement au moyen des loyers perçus des prêts que les époux [O] envisageaient de contracter mais en aucun cas d'une étude des facteurs locaux de commercialité étant au surplus rappelé que la société AVENIR FINANCE IMMOBILIER n'était pas un expert financier consulté par les acquéreurs mais leur venderesse et que, contrairement à ce que prétendent Monsieur et Madame [O], elle n'était pas tenue envers eux d'un quelconque devoir de conseil ; L'utilisation, dans les deux mails susvisés, du terme "loyers estimés" peut d'autant moins caractériser un engagement de la société AVENIR FINANCE IMMOBILIER sur ce montant qu'elle avait précédemment adressé aux futurs acquéreurs une plaquette (pièce numéro 3 des intimés) qui mentionnait des valeurs de locations commerciales variant de 5 à 90 euros le mètre carré et qui faisait surtout, de manière très apparente, état d'un loyer annuel de 3.540 euros versé par le précédent locataire qui devait quitter les lieux avant le début des travaux ; que cette même plaquette faisait également état d'un loyer du même montant versé pour la boutique voisine située dans le lot B de l'immeuble, informations qui ne pouvaient qu'amener les acquéreurs à s'interroger sur la probabilité d'obtenir versement d'un loyer annuel triplé ; Par ailleurs, il ne pouvait être retenu qu'il est démontré, par l'expertise effectuée par Monsieur [M] à la demande des intimés, que la valeur locative réelle du local est inférieure de 70% à l'estimation communiquée par l'appelante, Monsieur [M] ayant expressément indiqué que le montant du loyer qu'il a retenu résulte d'une part de la situation du local dans la ville de [Localité 1] mais aussi de ce qu'aucune vitrine n'a été réalisée et que le bien est fermé par un panneau de contreplaqué tandis que son aménagement intérieur n'a jamais été effectué puisqu'il ne dispose même pas de point d'eau ou de toilettes, et que l'escalier qui relie le rez-de-chaussée à l'étage n'est pas fixé ; Il ne pouvait pas plus être indiqué que les travaux réalisés par l'AFUL moyennant le prix de 50.000 euros auraient dû comprendre les travaux intérieurs et la vitrine de ce local alors que l'AFUL n'était chargée que de la réalisation de la restauration des parties communes et que Monsieur et Madame [O] n'ont jamais contesté qu'ils devaient recevoir un local " brut" et procéder ensuite à leurs frais à son aménagement ; Les acquéreurs ont été très rapidement avisés par l'agence mandatée pour louer leur bien que l'absence de vitrine était un élément très défavorable (puce n°2 de l'appelante) et ont d'ailleurs demandé des devis sans cependant faire poser la vitrine proposée au motif que des bris de glace étaient à craindre et qu'ils ignoraient les désirs d'un futur locataire ; Il est dès lors entièrement démontré, tant par les courriers adressés aux intimés par l'agence immobilière en charge de la location du bien que par les deux expertises amiables que, quelle que soit sa localisation, cette absence totale d'aménagement du local ne le rend pas attractif et diminue ses chances de trouver preneur et d'obtenir paiement d'un loyer intéressant, ce qui ne permet pas de retenir l'affirmation de ce qu'il ne pourrait pas être loué plus de 4.000 euros annuels s'il était correctement aménagé ; Il sera d'ailleurs observé que Monsieur et Madame [O], qui indiquent que leur bien n'est toujours pas loué, n'en justifient que par une attestation établie en février 2013 par l'agence immobilière en charge de la location alors que l'ordonnance de

clôture est intervenue le 21 mai 2015 ; que le sort du bien depuis deux ans n'est donc pas connu ; Le rapport de Monsieur [M] étant inopérant en l'absence de précisions sur le loyer pouvant être obtenu après aménagement du local, il ne peut qu'être tenu compte de l'évaluation réalisée par Monsieur [E], lequel conclut à la possibilité d'obtenir versement d'un loyer annuel de 8.250 euros qui correspond sensiblement au prix au mètre carré indiqué par la venderesse avec application cependant du coefficient de pondération résultant de ce qu'une partie du local est en nature de réserve ; Le montant du loyer pouvant être versé n'est donc pas inférieur de 70% aux prévisions de l'appelante et que l'existence de manoeuvres dolosives pour tromper les acquéreurs sur les revenus espérés, qui ne saurait résulter d'une erreur d'appréciation ou d'une simple surestimation de la venderesse, n'est pas démontrée ; Si la société AVENIR FINANCE IMMOBILIER est une professionnelle de la revente d'immeubles en état futur d'achèvement, elle n'avait pas, au moins au moment de la convention litigieuse, une activité d'agence immobilière et n'aidait pas ses clients à trouver des locataires ou à gérer les locations mais leur conseillait de s'adresser à un tiers pour ce faire ; Il ne saurait lui être fait grief de n'avoir pas communiqué d'informations sur le marché locatif qui n'était pas un élément intrinsèque au bien vendu et qu'il est inexact de prétendre qu'elle a insisté sur le dynamisme du marché locatif à usage commercial sur la commune de [Localité 1] alors que la présentation sous un jour favorable de l'environnement urbain du local vendu faisait simplement partie de son argumentaire commercial et peut d'autant moins être considérée comme dolosive qu'elle est confirmée par l'étude réalisée par Monsieur [M] qui indique que l'activité commerciale de la ville s'est améliorée depuis la création en 2009 de la zone commerciale du Blanc Carroi qui n'est pas entièrement bâtie (ce qui est conforme aux indications contenues dans- la. plaquette remise aux acquéreurs) et précise que la communauté de communes a décidé de redynamiser le centre-ville (pièce n° 15 des intimés) ; La volonté de l'appelante de ne pas informer les acquéreurs d'éléments importants est d'autant moins établie qu'ainsi qu'il a déjà été indiqué, Monsieur et Madame [O] pouvaient aisément constater à la lecture de la plaquette éditée par la venderesse la distorsion entre les loyers versés pour le même local et le montant de ceux espérés, ainsi que les très grands écarts constatés dans les montants des baux commerciaux de la même ville et qu'ils pouvaient parfaitement, pendant leur délai de réflexion, soit s'informer sur les prix généralement pratiqués, soit poser des questions précises à la venderesse sur ce point, ce qu'ils ne prétendent pas avoir fait ; En conséquence, s'il ne peut leur être reproché de ne pas s'être déplacés pour procéder eux-mêmes à la vérification du dynamisme du centre-ville de [Localité 1], ils ne peuvent cependant faire état de leur ignorance légitime de l'information qu'ils prétendent leur avoir été cachée ; L'existence d'un dol par réticence volontaire n'étant pas plus caractérisée que celle de manoeuvres dolosives, Monsieur et Madame [O] ne peuvent qu'être déboutés de leur demande tendant à obtenir l'annulation du contrat de vente et que le jugement déféré sera donc infirmé ; En application de l'article 954 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif ; Les époux [O], qui soutiennent dans les développements de leurs écritures que, si la société AVENIR FINANCE IMMOBILIER ne disposait pas des informations nécessaires sur l'état du marché locatif de la ville de [Localité 1], elle a agi avec légèreté en leur fournissant des informations non conformes et a ainsi omis d'exécuter obligation d'information qui lui incombait en sa qualité de venderesse, ne tirent aucune conséquence de cette argumentation puisqu'ils se bornent à solliciter, dans le dispositif de ces mêmes conclusions, la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a prononcé l'annulation du contrat sans former de demande subsidiaire en versement de dommages et intérêts en réparation de la perte de chance de ne pas contracter qui aurait pu leur être causée par cette violation, par la venderesse, de son obligation de renseignement » ;

1°/ ALORS, DE PREMIÈRE PART QUE l'estimation de Monsieur [E], agent immobilier, que la cour d'appel a considérée comme plus probante que le rapport de Monsieur [M], expert près la cour d'appel de PARIS, se bornait à une estimation sur plan, sans visite des lieux, de la surface pondérée du local, et retenait une valeur locative de 125 € HT/m2/an justifiée uniquement par l'affirmation selon laquelle « le marché chinonais ne connaît que très exceptionnellement des loyers supérieurs à 125 € HT/m2/an de surface pondérée » ; qu'en retenant comme probante cette estimation sans rechercher si, ainsi que le soutenaient les exposants en s'appuyant sur le rapport de Monsieur [M], constitué de vingt et une pages d'analyse détaillée du local et de sa situation, les 125 € HT/m2/an annoncés comme « loyer maximum sur le marché chinonais » ne correspondaient pas à la seule partie commerçante de la rue du Commerce dont l'immeuble litigieux ne faisait pas partie, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des article 1109 et suivants du Code civil ;

2°/ ALORS, DE DEUXIÈME PART QUE la cour d'appel a constaté que la société venderesse, professionnel de l'immobilier, avait adressé deux messages électroniques, les 2 et 31 janvier 2008, selon lesquels le loyer estimé pour le local litigieux était « au minimum » de 12.804 € par an cependant que Monsieur [E], agent immobilier consulté par la société AFI, concluait quant à lui à une valeur locative maximale potentielle de 8.250 € par an ; qu'en affirmant que l'estimation de

Monsieur [E] « correspondait sensiblement » au prix initialement indiqué par la société venderesse, cependant qu'il résultait de ses constatations que l'estimation maximale de Monsieur [E] était inférieure de plus de 35 % à la valeur minimale annoncée aux acheteurs par la société AFI, la cour d'appel a méconnu les conséquences légales de ses propres constatations au regard des articles 1109 et suivants du Code civil ;

3°/ QUE la cour d'appel s'est fondée, pour décider que la société AFI n'avait pas fourni une information trompeuse aux consorts [O], sur le fait que la plaquette de présentation qu'elle leur avait adressée mentionnait que le bien litigieux était, antérieurement, à la rénovation de l'immeuble, loué pour un loyer de 3.540 € annuels ; qu'en statuant de la sorte sans prendre en considération le fait, constant aux débats, que l'opération s'inscrivait dans un projet de rénovation globale de l'immeuble et en s'abstenant de rechercher si les acquéreurs, non professionnels de l'immobilier, n'étaient pas fondés à faire confiance à l'estimation par la société AFI de la valeur locative après rénovation, nonobstant la faiblesse du loyer versé antérieurement par le précédent occupant du local, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des article 1109 et suivants du Code civil ;

4°/ ALORS, DE QUATRIÈME PART ET SUBSIDIAIREMENT QUE le dol rend toujours excusable l'erreur provoquée ; qu'il résulte des constatations de la cour d'appel que la société AFI, venderesse et professionnel de l'immobilier, avait fourni aux acheteurs une information erronée dans ses messages électroniques des 2 et 31 janvier 2008 sur la valeur locative de l'immeuble vendu ; qu'en affirmant que les acquéreurs auraient dû, au vu de la plaquette mentionnant le loyer payé par le précédent occupant du local avant rénovation de l'immeuble, « s'interroger sur la probabilité d'obtenir versement d'un loyer annuel triplé » pour les débouter de leur demande en annulation pour dol, la cour d'appel a violé l'article 116 du Code civil ;

5°/ QU'en toute hypothèse, la cour d'appel ne pouvait tout à la fois, d'une part se fonder sur le fait que le précédent occupant s'acquittait d'un loyer de 3.540 € annuels pour reprocher aux consorts [O] de ne pas s'être interrogés sur la probabilité d'obtenir versement d'un loyer annuel triplé tel qu'annoncé par la société venderesse et d'autre part retenir, pour exclure l'existence d'un dol déterminant du consentement des acheteurs, que la valeur locative réelle correspondait « sensiblement » au prix du mètre carré indiqué par la venderesse ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a entaché sa décision de contradiction de motifs et a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

6°/ ALORS, DE SIXIÈME PART QUE la cour d'appel a retenu, pour débouter les consorts [O] de leur demande, que l'absence d'aménagement du local diminuait ses chances de trouver preneur à un loyer intéressant ; qu'en statuant de la sorte sans rechercher si, ainsi que l'avaient retenu les premiers juges dans leur décision dont les consorts [O] demandaient confirmation, la société AFI n'avait pas présenté trompeusement le plan de financement qu'elle proposait aux exposants en omettant des charges prévisibles le coût d'aménagement du local, la cour d'appel a privé derechef sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du Code civil ;

7°/ ALORS QUE le vendeur professionnel est censé connaître les qualités de la chose vendue ; qu'en retenant que le dol ne pouvait résulter d'une erreur d'appréciation ou d'une surestimation par la société venderesse de la valeur locative du bien, cependant qu'en sa qualité de vendeur professionnel elle était présumée connaître la valeur locative réelle du bien qu'elle vendait de telle sorte que l'indication erronée fournie à l'acheteur non professionnel, sur ce point, s'analysait nécessairement en un dol, la cour d'appel a violé l'article 1116 du Code civil ;

8°/ ALORS, DE HUITIÈME PART QU'il était constant aux débats que la société AFI, vendeur professionnel, avait fourni aux consorts [O] deux plans de financement dont il résultait que la vente avait pour objet de réaliser un investissement locatif destiné à produire un excédent de trésorerie permettant de financer un autre bien ; que la valeur locative du bien acheté était, dès lors, entrée dans le champ contractuel ; qu'en affirmant qu'il ne pouvait être reproché à la société AFI de ne pas avoir communiqué d'information sur le marché locatif au motif que celui-ci n'était pas un « élément intrinsèque » au bien vendu, la cour d'appel a, pour cette raison supplémentaire, méconnu les conséquences légales de ses constatations au regard de l'article 1116 du Code civil ;

9°/ QUE le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; qu'en affirmant qu'il ne pouvait être reproché à la société AFI de ne pas avoir communiqué d'information sur le marché locatif au motif que celui-ci

n'était pas un « élément intrinsèque » au bien vendu, cependant qu'elle constatait que la société avait fourni des informations erronées sur la valeur locative de l'immeuble, et en s'abstenant de rechercher si le consentement des acquéreurs n'avait pas été déterminé par la croyance erronée selon laquelle ils pourraient louer l'immeuble au prix de 12.804 € par an, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du Code civil ;

10°/ QUE la cour d'appel a affirmé, pour débouter les exposants de leur demande d'annulation de la vente, qu'ils ne « tirent aucune conséquence » de la méconnaissance par la société venderesse de son obligation d'information au motif qu'ils ne formaient pas de demande subsidiaire en versement de dommages et intérêts en réparation de la perte de chance de ne pas contracter qui aurait pu leur être causée par cette violation ; qu'en statuant de la sorte cependant que la méconnaissance, par le vendeur professionnel, de son obligation précontractuelle d'information constitue une réticence dolosive justifiant l'annulation de la vente, de sorte que les exposants, qui concluaient à l'annulation de la vente, tiraient bel et bien des conséquences juridiques pertinentes de la violation par la société venderesse de son obligation d'information, la cour d'appel a violé l'article 1116 du Code civil ensemble les articles 4 et 5 du Code de procédure civile ;

11°/ ALORS, ENFIN ET EN TOUTE HYPOTHÈSE QUE les consorts [O] avaient conclu à titre subsidiaire, (leurs conclusions page 22) que même à supposer que le dol ne soit pas établi l'annulation de la vente s'imposait, à tout le moins, pour erreur sur les qualités substantielles du bien vendu sur le fondement de l'article 1110 du Code civil ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen de défense décisif, la cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.