Texte de la **décision**

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

Sur le moyen unique ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que la résiliation du contrat de vente en état futur d'achèvement conclu entre M. X... et M. Y... avait été prononcée, à la demande de M. X... acquéreur, en raison de la gravité des manquements du vendeur à ses obligations et que M. X... sollicitait la condamnation solidaire de la société Mutuelles du Mans assurances (MMA) et de M. Y... à réparer le préjudice résultant de cette résiliation, la cour d'appel qui, tirant les conséquences légales de ses constatations, a exactement retenu que la faute de la société MMA, ayant consisté à délivrer, avant la conclusion de la vente, une attestation d'assurance dommages ouvrage erronée, devait, même si M. X... avait contracté en considération de cette garantie, seulement entraîner son obligation à fournir la couverture objet de cette attestation et qui a relevé que les conditions de mise en oeuvre de cette garantie n'étaient pas remplies, a pu en déduire que la faute commise par la société MMA n'avait causé aucun préjudice à M. X... ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer à la société Mutuelles du Mans assurances IARD la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de M. X... ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué infirmatif à cet égard d'AVOIR débouté Monsieur X... de ses demandes dirigées contre les MMA IARD ;

AUX MOTIFS QUE s'agissant de la responsabilité délictuelle de la MMA IARD, que celle-ci a été admise par le Tribunal au vu de l'attestation qu'elle a adressée le 30 novembre 2000 au notaire qui a reçu les actes de vente des 7 décembre 2000 et 8 janvier 2001, selon laquelle Monsieur Y... était à jour de ses cotisations, ces actes mentionnant expressément sur la foi de cette attestation que le vendeur avait souscrit une police d'assurance « dommages-ouvrage » et responsabilité du constructeur, auprès des MMA « ainsi qu'il résulte d'une attestation en date à STRASBOURG du 30 novembre 2000, avec effet au 15 novembre sous le n° 107.646.508 » ; que par cette attestation, le Délégué régional des MMA certifiait en effet que les constructions objet des ventes en l'état futur d'achèvement dont les acquéreurs étaient Monsieur X... et les époux Z... faisaient l'objet d'un contrat d'assurance de dommages conforme à la loi du 4 janvier 1978, article L. 242-1 du Code des assurances, sous le numéro 107.646.508 en date du 15 novembre 2000, ce contrat couvrant également la responsabilité du maître d'ouvrage en tant que constructeur non réalisateur ; que l'attestation datée du 30 novembre 2000 mentionnait en outre en caractères gras « il est précisé que le sociétaire, Monsieur Y..., est à jour de ses cotisations » ; que cette dernière affirmation, avancée sans précaution et sans vérification du paiement du chèque de cotisation remis le même jour pour permettre l'établissement des actes notariés des deux ventes engageant définitivement les parties à celles-ci, était incontestablement fautive ainsi que l'a exactement apprécié le premier juge et a contribué à déterminer les acquéreurs à s'engager ; que le Tribunal en ayant cependant déduit que les MMA étaient par conséquent tenues in solidum avec Monsieur Daniel Y... au paiement de dommages et intérêts découlant des dommages en lien direct avec la résiliation du contrat, c'est à juste titre que l'appelante fait valoir devant la Cour que le préjudice susceptible de découler de sa faute est limité à l'application des garanties qui auraient été dues si le contrat d'assurance n'avait pas été résilié ; qu'en l'espèce les garanties souscrites par Monsieur Y... étaient hors décennale du constructeur non réalisateur – dont il n'a jamais été soutenu par les demandeurs qu'elles auraient été applicables en l'absence de résiliation des contrats de vente – et la garantie dommages des ouvrages obligatoires ; que s'agissant de cette dernière, il résulte du contrat souscrit par Monsieur Y... en sa qualité de maître de l'ouvrage non participant à la construction que, d'une part, la réalisation de l'ouvrage était confiée à la Société « LES MAISONS SILOE » et que, d'autre part, la garantie dommages-ouvrage n'était acquise à l'assuré avant la réception du chantier que « lorsque, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution par celui-ci de son obligation de réparer » (article 6 des Conventions spéciales n° 811 d) ; qu'il est constant que les dommages motivant la demande de garantie sont antérieurs à la réception et qu'aucune résiliation du contrat de louage d'ouvrage n'est intervenue dans les conditions exigées par les dispositions susvisées, distincte de la résiliation des deux ventes en l'état futur d'achèvement prononcées par le jugement du 27 novembre 2001 confirmé par arrêt de la Cour d'appel de COLMAR du 8 avril 2004 ;

ALORS QUE la Compagnie d'assurances qui, par délivrance fautive d'une attestation d'assurances, crée à l'égard d'un tiers l'apparence illusoire au profit d'un vendeur entrepreneur de construction de garanties professionnelles, financières et morales sérieuses, et incite ainsi un particulier à contracter avec ce professionnel de l'immobilier, engage sa responsabilité délictuelle, et, concourant à la conclusion du contrat et donc à la réalisation du dommage résultant de ce contrat, doit supporter in solidum la réparation du préjudice qu'elle a contribué à causer ; que dès lors qu'elle avait constaté que l'attestation des MUTUELLES DU MANS ASSURANCES du 30 novembre 2000, reprise par les actes notariés de vente des 7 décembre 2000 et 8 janvier 2001 était, « incontestablement fautive » et avait « contribué à déterminer les acquéreurs à s'engager », ce qui résultait effectivement du fait qu'à l'époque de la signature des ventes en l'état futur d'achèvement, Monsieur Daniel Y... ne payait plus ses cotisations d'assurances depuis plusieurs années et était l'objet de nombreuses plaintes civiles et pénales, la Cour d'appel ne pouvait limiter la réparation du préjudice aux seules garanties contractuelles stipulées entre les MMA et Monsieur Daniel Y..., et refuser de condamner l'assureur à réparer les conséquences dommageables du contrat qu'il avait contribué à faire signer, ou à tout le moins la perte de chance de ne pas conclure, sans méconnaître les conséquences légales de ses propres constatations au regard de l'article 1382 du Code civil.