

26 octobre 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-19.898

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300733

Titres et sommaires

VENTE - Vendeur - Responsabilité - Obligation d'information ou de conseil - Manquement - Action en justice - Prescription - Délai - Point de départ - Détermination

Le délai de l'action en responsabilité court à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en a pas eu précédemment connaissance. Dès lors, viole l'article L. 110-4 du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, la cour d'appel qui, pour déclarer prescrite l'action en responsabilité exercée par l'acquéreur d'un bien contre le vendeur et son mandataire pour manquement à l'obligation d'information ou de conseil, retient que le point de départ de la prescription se situe à la date de conclusion du contrat de vente, alors que, s'agissant d'un investissement immobilier locatif avec défiscalisation, la manifestation du dommage pour l'acquéreur ne pouvait résulter que de faits susceptibles de lui révéler l'impossibilité d'obtenir la rentabilité prévue lors de la conclusion du contrat

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 26 octobre 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 733 FS-B

Pourvoi n° N 21-19.898

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 26 OCTOBRE 2022

M. [U] [G], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° N 21-19.898 contre l'arrêt rendu le 26 mai 2021 par la cour d'appel d'Agen (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Edelis, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 5],

2°/ à la société IFB France, dont le siège est [Adresse 4],

3°/ à la société BNP PARIBAS personal finance, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1],

4°/ à la société Axa France vie, société anonyme, dont le siège est [Adresse 3],

défenderesses à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Maunand, conseiller doyen, les observations de la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat de M. [G], de la SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat de la société IFB France, de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de la société BNP Paribas personal finance et de la société Axa France vie, de la SCP Duhamel-Rameix-Gury-Maitre, avocat de la société Edelis, et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 20 septembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Maunand, conseiller doyen rapporteur, Mme Greff-Bohnert, MM. Jacques, Boyer, Mmes Abgrall, Grall, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mmes Brun, Vernimmen, Davoine, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Agen, 26 mai 2021), par l'intermédiaire de la société IFB France (le mandataire), M. [G] (l'acquéreur) a acquis de la société Prestigium, aux droits de laquelle vient la société Edelis (le vendeur), par acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement du 13 octobre 2005, un appartement dans une résidence à titre d'investissement immobilier locatif bénéficiant d'une défiscalisation.
2. Il a financé son acquisition à l'aide d'un prêt immobilier souscrit auprès de la société BNP Paribas Personal Finance (la société BNP Paribas) et assuré auprès de la société Axa France vie.
3. Il a donné le bien à bail commercial à la société Goelia gestion pour une durée de neuf ans à compter de la livraison intervenue le 23 juin 2006, moyennant un loyer annuel de 3 416 euros.
4. Le 16 octobre 2014, l'exploitant a notifié à l'acquéreur son intention de résilier le bail aux conditions initiales en raison de la baisse de rentabilité de l'appartement.
5. Un nouveau bail a été conclu le 11 septembre 2015 pour un loyer fixé à 1 800 euros.
6. En mai et juillet 2016, l'acquéreur, se plaignant d'une baisse de rentabilité et d'une surévaluation de la valeur de son bien, a assigné le vendeur, le mandataire et les sociétés BNP Paribas et Axa France vie en nullité pour dol de la vente et du prêt, subsidiairement en indemnisation des préjudices résultant du manquement du vendeur et de son mandataire à leur devoir de conseil.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Énoncé du moyen

7. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en nullité du contrat fondée sur le dol, alors « que la nullité de la convention est encourue lorsque les manoeuvres pratiquées volontairement par une des parties sont telles qu'il est évident que, sans elles, l'autre partie n'aurait pas contracté ; que, pour écarter le dol, l'arrêt attaqué s'est borné à retenir que l'opération avait accru l'actif du patrimoine de l'acquéreur, qui s'était enrichi de la propriété de l'appartement et du montant des loyers, et que le passif de son patrimoine avait également été diminué du fait des avantages fiscaux dont il avait bénéficié, de sorte que, à défaut de produire les justificatifs permettant de déterminer le montant effectif de ces avantages, il ne démontrait pas le dol allégué ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le vendeur avait commis des manoeuvres dolosives en surévaluant le prix d'achat du bien et des loyers par la conclusion d'un fonds de concours avec l'exploitant, en induisant en erreur l'acquéreur sur la rentabilité du bien, auquel il avait fait croire que la valeur de celui-ci allait augmenter pendant toute la durée de l'opération pour atteindre un prix à la revente très favorable, en dissimulant la cession à l'exploitant des locaux destinés à l'accueil et à la réception, réduisant par la même le potentiel locatif et vénal du lot acquis, et en occultant les risques réels de l'opération en l'absence d'une analyse pertinente des prix du marché par un organisme indépendant, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1116 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-56 du 29 janvier 2016. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

8. Selon ce texte, 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 ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; il ne se présume pas et doit être prouvé.

9. Pour rejeter la demande, l'arrêt retient que l'opération a accru l'actif du patrimoine de l'acquéreur, qui s'est enrichi de la propriété de l'appartement et du montant des loyers perçus durant neuf années et que le passif a été diminué, puisque le dispositif lui ouvrait droit à la récupération de la taxe sur la valeur ajoutée sur le prix de vente, de sorte que l'acquéreur, qui ne produit aucun justificatif permettant de déterminer le montant effectif des avantages fiscaux dont il a bénéficié, ne démontre pas le dol allégué.

10. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si, lors de la conclusion du contrat, l'acquéreur n'avait pas été induit en erreur sur la rentabilité et la valeur du bien par des manoeuvres dolosives consistant en la conclusion d'un fonds de concours avec l'exploitant et la cession à celui-ci des locaux destinés à l'accueil et à la réception de la résidence, dissimulés à l'acquéreur, ainsi qu'en l'absence d'analyse des prix du marché par un organisme indépendant, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Et sur le moyen relevé d'office

11. Après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application de l'article 620, alinéa 2, du même code.

Vu l'article L. 110-4 du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008

:

12. Selon ce texte, les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par dix ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions spéciales plus courtes.

13. Il est jugé que le délai de l'action en responsabilité, qu'elle soit de nature contractuelle ou délictuelle, court à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en a pas eu précédemment connaissance (1^{re} Civ., 11 mars 2010, pourvoi n° 09-12.710, Bull. 2010, I, n° 62 ; 2^e Civ., 18 mai 2017, pourvoi n° 16-17.754, Bull. 2017, II, n° 102).

14. Pour fixer le point de départ de l'action en responsabilité exercée par l'acquéreur contre le vendeur et son mandataire au jour de la signature de l'acte authentique de la vente en l'état futur d'achèvement, soit le 13 octobre 2005, l'arrêt retient que, s'agissant d'un manquement à l'obligation d'information ou de conseil, le dommage consistant en une perte de chance de ne pas contracter se manifeste dès l'établissement de l'acte critiqué.

15. En statuant ainsi, alors que, s'agissant d'un investissement immobilier locatif avec défiscalisation, la manifestation du dommage pour l'acquéreur ne peut résulter que de faits susceptibles de lui révéler l'impossibilité d'obtenir la rentabilité prévue lors de la conclusion du contrat, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Mise hors de cause

16. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de mettre hors de cause les sociétés BNP Paribas Personal Finance et Axa France vie, dont la présence est nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette l'exception d'irrecevabilité de l'assignation pour défaut de publicité foncière, l'arrêt rendu le 26 mai 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Agen ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Dit n'y avoir lieu de mettre hors de cause les sociétés BNP Paribas Personal Finance et Axa France vie ;

Condamne les sociétés Edelis et IFB France aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six octobre deux mille vingt-deux.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat aux Conseils, pour M. [G]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté l'acquéreur d'un bien en état futur d'achèvement (M. [G], l'exposant) de sa demande en nullité du contrat de vente fondée sur le dol ;

ALORS QUE la nullité de la convention est encourue lorsque les manoeuvres pratiquées volontairement par une des parties sont telles qu'il est évident que, sans elles, l'autre partie n'aurait pas contracté ; que, pour écarter le dol, l'arrêt attaqué s'est borné à retenir que l'opération avait accru l'actif du patrimoine de l'acquéreur, qui s'était enrichi de la propriété de l'appartement et du montant des loyers, et que le passif de son patrimoine avait également été diminué du fait des avantages fiscaux dont il avait bénéficié, de sorte que, à défaut de produire les justificatifs permettant de déterminer le montant effectif de ces avantages, il ne démontrait pas le dol allégué ; qu'en statuant ainsi sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée (v. les concl. de l'exposant, pp. 24-31), si le vendeur avait commis des manoeuvres dolosives en surévaluant le prix d'achat du bien et des loyers par la conclusion d'un fonds de concours avec l'exploitant, en induisant en erreur l'acquéreur sur la rentabilité du bien, auquel il avait fait croire que la valeur de celui-ci allait augmenter pendant toute la durée de l'opération pour atteindre un prix à la revente très favorable, en dissimulant la cession à l'exploitant des locaux destinés à l'accueil et à la réception, réduisant par la même le potentiel locatif et vénal du lot acquis, et en occultant les risques réels de l'opération en l'absence d'une analyse pertinente des prix du marché par un organisme indépendant, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1116 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-56 du 29 janvier 2016.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré irrecevable comme prescrite l'action en responsabilité délictuelle introduite par l'acquéreur d'un bien en état futur d'achèvement (M. [G], l'exposant) ;

ALORS QU'en matière d'investissements locatifs, le point de départ de la prescription de l'action pour manquement au devoir d'information et de conseil du vendeur est la date à laquelle l'acquéreur a pris conscience des pertes qu'il a subies ; qu'en retenant que, pour un manquement à l'obligation d'information ou de conseil, le dommage consistant en une perte de chance de ne pas contracter se manifestait dès l'établissement de l'acte critiqué et que c'était donc par une exacte analyse des éléments soumis à son appréciation que le premier juge avait fixé le point de départ du délai de prescription à la date de signature de l'acte de vente, la cour d'appel a violé l'article 2224 du code civil ;

ALORS QUE, en outre, l'exposant faisait valoir (v. ses concl. n° 6, pp. 19-20) que ce n'était qu'à l'issue de la période de neuf ans ayant suivi la livraison du bien qu'il avait pris conscience de la surévaluation de la valeur vénale et locative de celui-ci, la convention de concours dont avait bénéficié l'exploitant ayant permis de maintenir artificiellement le loyer initial à un niveau déconnecté du marché et que, ayant eu l'illusion d'avoir disposé lors de l'achat d'une étude financière loyale sur le prix de vente et le rendement escompté, émanant d'une association indépendante, il s'était fié à cette information sans procéder à une vérification personnelle des valeurs vénale et locative du bien ; que, pour déclarer l'action prescrite, l'arrêt attaqué a retenu, par motifs éventuellement adoptés, que l'acquéreur ne justifiait ni d'une surévaluation du loyer au jour de la conclusion du bail commercial ni d'une surévaluation du prix de vente à défaut de produire des éléments de comparaison tirés du marché immobilier remontant à la date de l'acquisition ; qu'en statuant ainsi, par des motifs inopérants, quand il lui appartenait de rechercher la date à laquelle l'acquéreur avait réalisé que le potentiel locatif qu'il escomptait au vu de la simulation financière qui lui avait été remise ne serait pas celui annoncé lors de la conclusion du contrat, la cour d'appel n'a conféré à sa décision aucune base légale au regard de l'article 2224 du code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel d'agen
26 mai 2021 (n°18/00798)

Textes appliqués

Article 1116 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Article L. 110-4 du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008.

Rapprochements de jurisprudence

1^{re} Civ., 11 mars 2010, pourvoi n° 09-12.710, Bull. 2010, I, n° 62 (cassation).

2^e Civ., 18 mai 2017, pourvoi n° 16-17.754, Bull. 2017, II, n° 102 (cassation partielle).

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 26-10-2022
- Cour d'appel d'Agen 26-05-2021