

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 26 octobre 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 734 FS-D

Pourvoi n° P 21-19.899

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

1°/ M. [D] [W],

2°/ Mme [C] [H] [W],

domiciliés tous deux [Adresse 3],

ont formé le pourvoi n° P 21-19.899 contre l'arrêt rendu le 26 mai 2021 par la cour d'appel d'Agen (chambre civile), dans le litige les opposant :

1° à la société Caisse de crédit mutuel de [Adresse 7], dont le siège est [Adresse 5],

2° à la société Edelis, société par actions simplifiée,

3°/ à la société IFB France, société par actions simplifiée,

toutes deux ayant leur siège [Adresse 4],

4°/ à la société Caisse régionale de crédit mutuel de Loire-Atlantique et du Centre Ouest, dont le siège est [Adresse 1],

5°/ à la société Suravenir, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2],

défenderesses à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur 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. et Mme [W], de la SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat de la société IFB France, de la SCP Doumic-Seiller, avocat de la société Caisse régionale de crédit mutuel de Loire-Atlantique et du Centre Ouest, de la SCP Duhamel-Rameix-Gury-Maitre, avocat de la société Edelis, de la SCP Thouin-Palatet Boucard, avocat de la société Suravenir, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Agen, 26 mai 2021), par l'intermédiaire de la société IFB France (le mandataire), M. et Mme [W] (les acquéreurs) ont 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 26 juillet 2005, un appartement dans une résidence à titre d'investissement immobilier locatif bénéficiant d'une défiscalisation.
2. Ils ont financé leur acquisition à l'aide de prêts immobiliers souscrits auprès de la Caisse fédérale du Crédit mutuel de Loire-Atlantique et du Centre-Ouest (le Crédit mutuel de Loire-Atlantique), et auprès de la Caisse du Crédit mutuel de [Adresse 7] (le Crédit mutuel de [Localité 6]) et assurés auprès de la société Suravenir.
3. Ils ont donné le bien à bail commercial à la société Goelia gestion pour une durée de neuf ans à compter de la livraison intervenue le 29 juin 2006, moyennant un loyer annuel de 4 561 euros.
4. Le 16 octobre 2014, l'exploitant a notifié aux acquéreurs 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 12 septembre 2015 pour un loyer fixé à 2410 euros.
6. En juin 2016, les acquéreurs, se plaignant d'une baisse de rentabilité et d'une surévaluation de la valeur de leur bien, ont assigné le vendeur, le mandataire, le Crédit mutuel de Loire-Atlantique, le Crédit mutuel de [Localité 6] et la société Suravenir 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.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Énoncé du moyen

7. Les acquéreurs font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en nullité du contrat fondée sur le dol, alors « que la nullité de la convention est encourue lorsque les manœuvres 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 des acquéreurs, 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 ils avaient bénéficié, de sorte que, à défaut de produire les justificatifs permettant de déterminer le montant effectif de ces avantages, ils ne démontraient pas le dol allégué ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le vendeur avait commis des manœuvres 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 les acquéreurs sur la rentabilité du bien, auxquels 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. »

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 16 février 2016 :

8. Selon ce texte, 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 ; 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 des acquéreurs, 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 leur ouvrait droit à la récupération de la taxe sur la valeur ajoutée sur le prix de vente, de sorte que les acquéreurs, qui ne produisent aucun justificatif permettant de déterminer le montant effectif des avantages fiscaux dont ils ont bénéficié, ne démontrent pas le dol allégué.

10. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si, lors de la conclusion du contrat, les acquéreurs n'avaient pas été induits en erreur sur la rentabilité et la valeur du bien par des manœuvres 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 aux acquéreurs, 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, sous l'empire de ces textes, 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 les acquéreurs 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 26 juillet 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 Suravenir et Caisse régionale de crédit mutuel de Loire-Atlantique et du Centre-Ouest, dont la présence est nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

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 Suravenir et Caisse régionale de crédit mutuel de Loire-Atlantique et du Centre-Ouest ;

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 ANNEXES au présent arrêt

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

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté les acquéreurs d'un bien en état futur d'achèvement (M. et Mme [W], les exposants) de leur 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 l'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 des acquéreurs, qui s'était enrichi de la

propriété de l'appartement et du montant des loyers, et que le passif de leur patrimoine avait également été diminué du fait des avantages fiscaux dont ils avaient bénéficié, de sorte que, à défaut de produire les justificatifs permettant de déterminer le montant effectif de ces avantages, ils ne démontraient pas le dol allégué ; qu'en statuant ainsi sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée (v. les concl. des exposants, 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 les acquéreurs sur la rentabilité du bien, auxquels 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 les acquéreurs d'un bien en état futur d'achèvement (M. et Mme [W], les exposants) ;

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, les exposants faisaient valoir (v. leurs concl. n° 5, pp. 18-20) que ce n'était qu'à l'issue de la période de neuf ans ayant suivi la livraison du bien qu'ils avaient 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, ils s'étaient fiés 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 production d'une estimation ou avis de valeur de leur bien au jour de la vente et d'éléments de comparaison tirés du marché réel de la commune d'implantation à la date de l'acquisition ; qu'en statuant ainsi, par des motifs inopérants, quand il lui appartenait de rechercher la date à laquelle les acquéreurs avaient réalisé que le potentiel locatif qu'ils escomptaient au vu de la simulation financière qui leur 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.