

5 octobre 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 23-13.104

Deuxième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C200990

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, 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 l'acquisition des biens litigieux, 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. 2

LM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 5 octobre 2023

Cassation partielle

Mme MARTINEL, président

Arrêt n° 990 F-B

Pourvoi n° U 23-13.104

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, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 5 OCTOBRE 2023

1°/ M. [FW] [O], domicilié [Adresse 55],

2°/ M. [RR] [B], domicilié [Adresse 24],

3°/ Mme [EX] [IV], épouse [Z],

4°/ M. [OK] [Z],

tous deux domiciliés [Adresse 11],

5°/ Mme [HD] [OZ], épouse [I],

6°/ M. [FW] [I],

tous deux domiciliés [Adresse 3],

7°/ Mme [A] [GZ], épouse [D],

8°/ M. [GH] [D],

tous deux domiciliés [Adresse 43],

9°/ Mme [BS] [HV], épouse [S],

10°/ M. [MT] [S],

tous deux domiciliés [Adresse 80],

11°/ M. [CM] [C], domicilié [Adresse 77],

12°/ M. [OK] [N], domicilié [Adresse 71],

13°/ M. [XD] [U],

14°/ Mme [WZ] [Y], épouse [U],

tous deux domiciliés [Adresse 7],

15°/ M. [OK] [M], domicilié [Adresse 64],

16°/ M. [CM] [PN], domicilié [Adresse 52],

17°/ M. [FT] [AO],

18°/ Mme [YY] [TB], épouse [AO],

tous deux domiciliés [Adresse 17],

19°/ Mme [JY] [ML], domiciliée [Adresse 21],

20°/ M. [IJ] [GS],

21°/ Mme [BS] [VT],

tous deux domiciliés [Adresse 42],

22°/ M. [LX] [CW], domicilié [Adresse 82],

23°/ Mme [NW] [IC], épouse [OS],

24°/ M. [HN] [OS],

tous deux domiciliés [Adresse 49],

25°/ M. [FA] [NO], domicilié [Adresse 36],

26°/ Mme [J] [WO],

27°/ M. [IY] [RC],

tous deux domiciliés [Adresse 53],

28°/ Mme [TF] [JF], épouse [ME],

29°/ M. [FA] [ME],

tous deux domiciliés [Adresse 62],

30°/ Mme [NH] [LP], épouse [AE],

31°/ M. [JJ] [AE],

tous deux domiciliés [Adresse 66],

32°/ Mme [BE] [KU] [T], domiciliée [Adresse 48],

33°/ Mme [SF] [UL], épouse [SU],

34°/ M. [P] [SU],

tous deux domiciliés [Adresse 5],

35°/ Mme [EL] [XS], épouse [RY],

36°/ M. [UE] [RY],

tous deux domiciliés [Adresse 58],

37°/ M. [RJ] [KM], domicilié [Adresse 34],

38°/ Mme [DF] [WK], épouse [JC],

39°/ M. [XV] [JC],

tous deux domiciliés [Adresse 33],

40°/ Mme [FO] [IN], épouse [XN],

41°/ M. [IJ] [XN],

tous deux domiciliés [Adresse 50],

42°/ Mme [OD] [YV], épouse [TP],

43°/ M. [XV] [TP],

tous deux domiciliés [Adresse 12],

44°/ Mme [K] [KP], épouse [HS],

45°/ M. [E] [HS],

tous deux domiciliés [Adresse 16],

46°/ Mme [V] [BB], épouse [JR],

47°/ M. [IJ] [JR],

tous deux domiciliés [Adresse 40],

48°/ M. [E] [IG], domicilié [Adresse 9],

49°/ Mme [EP] [AB], domiciliée [Adresse 83],

50°/ Mme [DP] [ZR], domiciliée [Adresse 63],

51°/ M. [XG] [FL], domicilié [Adresse 1],

ces trois derniers agissant en leur nom personnel et en qualité d'ayants droit de [GA] [F] [FL],

52°/ Mme [TX] [VH], domiciliée [Adresse 74],

53°/ M. [BG] [ZY], domicilié [Adresse 15],

54°/ M. [XK] [YG], domicilié [Adresse 59],

55°/ M. [HZ] [AF], domicilié [Adresse 31],

56°/ M. [TI] [CF], domicilié [Adresse 8],

57°/ Mme [DU] [CU], domiciliée [Adresse 13],

58°/ Mme [JJ] [GK], épouse [VW],

59°/ M. [MA] [VW],

tous deux domiciliés [Adresse 72],

60°/ Mme [V] [GW], domiciliée [Adresse 20],

61°/ M. [RJ] [ZC],

62°/ Mme [DM] [BC], épouse [ZC],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

63°/ Mme [VA] [BT], épouse [BF],

64°/ M. [WS] [BF],

tous deux domiciliés [Adresse 81],

65°/ Mme [DM] [FH], épouse [FE],

66°/ M. [FW] [FE],

tous deux domiciliés [Adresse 25],

67°/ M. [LX] [EE], domicilié [Adresse 45],

68°/ M. [XK] [EI], domicilié [Adresse 10],

69°/ Mme [YJ] [ZM], épouse [ZF],

70°/ M. [JU] [ZF],

tous deux domiciliés [Adresse 56],

71°/ Mme [WH] [EB], épouse [WW],

72°/ M. [IR] [WW],

tous deux domiciliés [Adresse 32],

73°/ Mme [NA] [VL], épouse [HG],

74°/ M. [XV] [HG],

tous deux domiciliés [Adresse 38],

75°/ M. [KB] [UB], domicilié [Adresse 19],

76°/ Mme [ET] [XZ], domiciliée [Adresse 69],

77°/ M. [GO] [PV] [ZU], domicilié [Adresse 44],

78°/ Mme [SC] [BV], domiciliée [Adresse 57],

79°/ M. [LX] [R], domicilié [Adresse 67],

80°/ M. [LX] [SJ], domicilié [Adresse 51],

81°/ M. [SM] [YR], domicilié [Adresse 73],

82°/ Mme [VO] [UX], domiciliée [Adresse 75],

83°/ M. [OS] [TM], domicilié [Adresse 37],

84°/ M. [WD] [WA], domicilié [Adresse 61],

85°/ M. [XD] [UI], domicilié [Adresse 29],

86°/ Mme [RN] [YN] [KI], domiciliée [Adresse 79] (Suisse),

87°/ Mme [L] [Z], épouse [BA],

88°/ M. [LI] [BA],

tous deux domiciliés [Adresse 60],

89°/ M. [YC] [LE], domicilié [Adresse 6],

90°/ M. [XV] [AW], domicilié [Adresse 39],

91°/ M. [HK] [BW], domicilié [Adresse 27],

92°/ Mme [ET] [DX], épouse [SR],

93°/ M. [LX] [SR],

tous deux domiciliés [Adresse 54],

94°/ Mme [BR] [PD], épouse [X], domiciliée [Adresse 78],

95°/ Mme [H] [DD], épouse [DB], domiciliée [Adresse 76],

ces deux dernières prises en leur nom personnel et en qualité d'ayants droit de [P] [PD],

96°/ M. [UT] [PK], domicilié [Adresse 4],

97°/ M. [GD] [PG], domicilié [Adresse 23],

98°/ Mme [BS] [G], épouse [VE],

99°/ M. [UP] [VE],

tous deux domiciliés [Adresse 14],

100°/ Mme [W] [KF], épouse [LB],

101°/ M. [IR] [LB],

tous deux domiciliés [Adresse 22],

ont formé le pourvoi n° U 23-13.104 contre l'arrêt rendu le 24 janvier 2023 par la cour d'appel de Bordeaux (1^{re} chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Gestlac, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 28],

2°/ à la société Promotion Pichet, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 28], venant aux droits de la société Ig2p, anciennement dénommée Capitalys conseil,

3°/ à la société Jeanneney, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 28],

4°/ à la société MLDS patrimoine (In & Fi Crédits), société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 41],

5°/ à la société Compagnie financière de France (Cofip), dont le siège est [Adresse 18],

6°/ à la société Adomos, société anonyme, dont le siège est [Adresse 65],

7°/ à la société Capinvest immobilier, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 70],

8°/ à la société Consult'Invest, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 46],

9°/ à la société L&A finance, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 26],

10°/ à la société Immoptis, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 47],

11°/ à la société Visa patrimoine, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 35], représentée par la société S21y, en la personne de Mme [AL], prise en qualité de liquidateur de la société Visa patrimoine, domiciliée [Adresse 68],

12°/ à la société Concelia, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 30],

défenderesses à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen unique de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Bohnert, conseiller référendaire, les observations de Me Descorps-Declère, avocat de M. [O], M. [B], Mme [IV], M. [Z], Mme [OZ], M. [I], Mme [GZ], M. [D], Mme [HV], M. [S], M. [C], M. [N], M. [U], Mme [Y], M. [M], M. [PN], M. [AO], Mme [TB], Mme [ML], M. [GS], Mme [VT], M. [CW], Mme [IC], M. [OS], M. [NO], Mme [WO], M. [RC], Mme [JF], M. [ME], Mme [LP], M. [AE], Mme [KU] [T], Mme [UL], M. [SU], Mme [XS], M. [RY], M. [KM], Mme [WK], M. [JC], Mme [IN], M. [XN], Mme [YV], M. [TP], Mme [KP], M. [HS], Mme [BB], M. [JR], M. [IG], Mme [AB], en son nom personnel et en qualité d'ayant droit de [GA] [F] [FL], Mme [ZR], en son nom personnel et en qualité d'ayant droit de [GA] [F] [FL], M. [XG] [FL], en son nom personnel et en qualité d'ayant droit de [GA] [F] [FL], Mme [VH], M. [ZY], M. [YG], M. [AF], M. [CF], Mme [CU], Mme [GK], M. [VW], Mme [GW], M. [ZC], Mme [BC], Mme [BT], M. [BF], Mme [FH], M. [FE], M. [EE], M. [EI], Mme [ZM], M. [ZF], Mme [EB], M. [WW], Mme [VL], M. [HG], M. [UB], Mme [XZ], M. [ZU], Mme [BV], M. [R], M. [SJ], M. [YR], Mme [UX], M. [TM], M. [WA], M. [UI], Mme [KI], Mme [Z], M. [BA], M. [LE], M. [AW], M. [BW], Mme [DX], M. [SR], Mme [PD], en son nom personnel et en qualité d'ayant droit de [P] [PD], Mme [DD], en son nom personnel et en qualité d'ayant droit de [P] [PD], M. [PK], M. [PG], Mme [G], M. [VE], Mme [KF] et M. [LB], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat des sociétés Gestlac, Promotion Pichet, venant aux droits de la société Ig2p, anciennement dénommée Capitalys conseil, Jeanneney, MLDS patrimoine (In & Fi crédits), Cofip et Immoptis, et l'avis de Mme Trassoudaine-Verger, avocat général, après débats en l'audience publique du 4 juillet 2023 où étaient présentes Mme Martinel, conseiller doyen faisant fonction de président, Mme Bohnert, conseiller référendaire rapporteur, Mme Durin-Karsenty, conseiller, et Mme Thomas, greffier de chambre,

la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, composée 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 (Bordeaux, 24 janvier 2023), M. [O], M. [B], Mme [IV], M. [Z], Mme [OZ], M. [I], Mme [GZ], M. [D], Mme [HV], M. [S], M. [C], M. [N], M. [U], Mme [Y], M. [M], M. [PN], M. [AO], Mme [TB], Mme [ML], M. [GS], Mme [VT], M. [CW], Mme [IC], M. [OS], M. [NO], Mme [WO], M. [RC], Mme [JF], M. [ME], Mme [LP], M. [AE], Mme [KU] [T], Mme [UL], M. [SU], Mme [XS], M. [RY], M. [KM], Mme [WK], M. [JC], Mme [IN], M. [XN], Mme [YV], M. [TP], Mme [KP], M. [HS], Mme [BB], M. [JR], M. [IG], Mme [AB], en son nom personnel et en qualité d'ayant droit de [GA] [F] [FL], Mme [ZR], en son nom personnel et en qualité d'ayant droit de [GA] [F] [FL], M. [XG] [FL], en son nom personnel et en qualité d'ayant droit de [GA] [F] [FL], Mme [VH], M. [ZY], M. [YG], M. [AF], M. [CF], Mme [CU], Mme [GK], M. [VW], Mme [GW], M. [ZC], Mme [BC], Mme [BT], M. [BF], Mme [FH], M. [FE], M. [EE], M. [EI], Mme [ZM], M. [ZF], Mme [EB], M. [WW], Mme [VL], M. [HG], M. [UB], Mme [XZ], M. [ZU], Mme [BV], M. [R], M. [SJ], M. [YR], Mme [UX], M. [TM], M. [WA], M. [UI], Mme [KI], Mme [ZJ], M. [BA], M. [LE], M. [AW], M. [BW], Mme [DX], M. [SR], Mme [PD], en son nom personnel et en qualité d'ayant droit de [P] [PD], Mme [DD], en son nom personnel et en qualité d'ayant droit de [P] [PD], M. [PK], M. [PG], Mme [G], M. [VE], Mme [KF] et M. [LB] (les acquéreurs) ont acquis de la société Jeanneney, par l'intermédiaire de diverses sociétés de conseil en gestion de patrimoine, dont les sociétés MLDS patrimoine et Cofip, des appartements construits par la société Promotion Pichet dans une résidence de tourisme bénéficiant d'une défiscalisation.

2. Souhaitant revendre leurs biens et constatant que les valeurs de commercialisation n'atteignaient pas les taux annoncés, les acquéreurs ont saisi le tribunal judiciaire de Bordeaux afin d'obtenir, sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile, la désignation d'un expert, afin d'examiner les projections de rentabilité fournies lors de l'achat ainsi que la gestion de l'immeuble depuis sa mise en service.

3. Par ordonnance du 28 février 2022, le juge des référés a fait droit à leur demande.

4. Les sociétés MLDS patrimoine et Cofip ont fait appel de cette décision.

Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. Les acquéreurs font grief à l'arrêt de dire n'y avoir lieu à expertise, alors « 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 ; que pour fixer le point de départ de l'action en responsabilité exercée par les acquéreurs au jour de leur acquisition et juger que leur action au fond serait en conséquence manifestement irrecevable parce que prescrite, 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 ; qu'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 les articles 1304, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 2224 du code civil, ensemble l'article 145 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles 2224 du code civil et L. 110-4 du code de commerce et l'article 145 du code de procédure civile :

6. Il résulte de la combinaison des deux premiers de ces textes que les obligations entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

7. Selon le troisième, s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé. Il en résulte que le demandeur qui sollicite une expertise en vue de soutenir, lors d'un litige ultérieur, des prétentions manifestement irrecevables ou mal fondées, ne justifie pas d'un motif légitime à son obtention.

8. 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).

9. Pour fixer le point de départ de l'action en responsabilité qui pourrait être exercée par les acquéreurs contre le vendeur et ses mandataires au jour de l'acquisition des biens litigieux et rejeter la demande d'expertise, l'arrêt retient que, s'agissant du 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.

10. En statuant ainsi, alors que, s'agissant d'un investissement immobilier locatif avec défiscalisation, la manifestation du dommage pour les acquéreurs ne pouvait résulter que de faits susceptibles de leur révéler l'impossibilité d'obtenir la rentabilité prévue lors de la conclusion du contrat, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Dispositif

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

CASSE ET ANNULE, en ce qu'il a dit n'y avoir lieu à expertise, l'arrêt rendu le 24 janvier 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ;

Remet, 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 autrement composée ;

Condamne les sociétés Compagnie financière de France (Cofip), MLDS patrimoine (In & Fi crédits), Gestlac, Promotion Pichet venant aux droits de la société Ig2p, anciennement dénommée Capitalys conseil, Jeanneney et Immoptis aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par les sociétés Compagnie financière de France (Cofip), MLDS patrimoine (In & Fi crédits), Gestlac, Promotion Pichet venant aux droits de la société Ig2p, anciennement dénommée Capitalys conseil, Jeanneney et Immoptis et les condamne in solidum à payer à M. [O], M. [B], Mme [IV], M. [Z], Mme [OZ], M. [I], Mme [GZ], M. [D], Mme [HV], M. [S], M. [C], M. [N], M. [U], Mme [Y], M. [M], M.

[PN], M. [AO], Mme [TB], Mme [ML], M. [GS], Mme [VT], M. [CW], Mme [IC], M. [OS], M. [NO], Mme [WO], M. [RC], Mme [JF], M. [ME], Mme [LP], M. [AE], Mme [KU] [T], Mme [UL], M. [SU], Mme [XS], M. [RY], M. [KM], Mme [WK], M. [JC], Mme [IN], M. [XN], Mme [YV], M. [TP], Mme [KP], M. [HS], Mme [BB], M. [JR], M. [IG], Mme [AB], en son nom personnel et en qualité d'ayant droit de [GA] [F] [FL], Mme [ZR], en son nom personnel et en qualité d'ayant droit de [GA] [F] [FL], M. [XG] [FL], en son nom personnel et en qualité d'ayant droit de [GA] [F] [FL], Mme [VH], M. [ZY], M. [YG], M. [AF], M. [CF], Mme [CU], Mme [GK], M. [VW], Mme [GW], M. [ZC], Mme [BC], Mme [BT], M. [BF], Mme [FH], M. [FE], M. [EE], M. [EI], Mme [ZM], M. [ZF], Mme [EB], M. [WW], Mme [VL], M. [HG], M. [UB], Mme [XZ], M. [ZU], Mme [BV], M. [R], M. [SJ], M. [YR], Mme [UX], M. [TM], M. [WA], M. [UI], Mme [KI], Mme [ZJ], M. [BA], M. [LE], M. [AW], M. [BW], Mme [DX], M. [SR], Mme [PD], en son nom personnel et en qualité d'ayant droit de [P] [PD], Mme [DD], en son nom personnel et en qualité d'ayant droit de [P] [PD], M. [PK], M. [PG], Mme [G], M. [VE], Mme [KF] et M. [LB] la somme de 3 000 euros ;

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, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq octobre deux mille vingt-trois.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de bordeaux 1a
24 janvier 2023 (n°22/01513)

Textes **appliqués**

Articles 2224 du code civil et L. 110-4 du code de commerce.

Article 145 du code de procédure civile.

Les **dates clés**

- Cour de cassation Deuxième chambre civile 05-10-2023
- Cour d'appel de Bordeaux 1A 24-01-2023