

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 8 avril 2014
N° de pourvoi: 09-72747**
Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 19 octobre 2009), que par acte du 21 janvier 2000, et par l'intermédiaire de la société Cabinet X... (société X...), M. et Mme Y...ont vendu à M. et Mme Z...une maison d'habitation ; qu'ayant découvert la présence de la mэрule, ceux-ci ont, après expertise, assigné les époux Y...et la société X... en indemnisation de leur préjudice ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Attendu que les époux Y...font grief à l'arrêt de les condamner à payer aux époux Z...la somme de 40 806, 98 euros avec intérêts, alors, selon le moyen :

1°/ que le vendeur n'est pas tenu des vices apparents ou facilement décelables dont l'acheteur a pu se convaincre s'il avait fait preuve de vigilance ; que la cour d'appel qui a constaté l'état particulièrement dégradé de certaines pièces et éléments de la charpente invoqués par les vendeurs, mais qui a retenu que le vice litigieux était caché pour les acquéreurs dès lors que l'état de vétusté constaté ne permettait pas de rendre apparent le vice de la mэрule, nonobstant le devoir de vigilance des acquéreurs et le caractère facilement décelable du vice par un professionnel auquel les époux Z..., alertés par l'état global du bien, auraient dû faire appel, a violé les dispositions de l'article 1641 du code civil ;

2°/ que la clause exonératoire de garantie contre les vices apparents comme cachés est efficace, sauf lorsque la mauvaise foi du vendeur occasionnel est dûment constatée par les juges ; que la cour d'appel qui a refusé d'appliquer la clause exonératoire de garantie des vices cachés, au motif « qu'une telle clause ne peut toutefois pas recevoir application lorsque le vice était connu du vendeur qui ne l'a pas révélé à l'acquéreur », constatant que les époux Y...qui avaient procédé eux-mêmes à des travaux de rénovation de la maison ne pouvaient ignorer l'existence de la mэрule, sans néanmoins constater que la présence de la mэрule aurait été volontairement cachée par les vendeurs aux acquéreurs, a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard de l'article 1643 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que le mauvais état de certaines pièces de la maison ne suffisait pas à rendre apparent le vice lié à la mэрule, que les époux Z..., acquéreurs profanes, ignoraient les éléments permettant de faire le diagnostic d'une telle contamination, que la rénovation récente, apparemment de qualité, du bâtiment par les époux Y...ne pouvait pas inciter les acquéreurs à s'inquiéter de la présence éventuelle d'un champignon, que le seul fait qu'ils s'étaient faits accompagner lors d'une visite d'un membre de leur famille exerçant la profession de marbrier funéraire ne permettait pas de retenir qu'ils auraient dû voir le vice dont l'immeuble était affecté, la cour d'appel a souverainement retenu que l'infection par la mэрule était un vice caché pour les acquéreurs ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que M. Y..., artisan maçon, professionnel de la construction, avait réalisé lui-même les travaux de rénovation, que l'expert indiquait que les attaques de la mэрule étaient antérieures à la vente du bien aux époux Y..., qu'il avait constaté au dos des panneaux de lambris que M. Y...avait démontés un taux de contamination de 20 % par la mэрule, que les époux Y...considérait que les signes de la mэрule étaient visibles et ne contestaient pas avoir eu connaissance du vice, la cour d'appel en a justement retenu que la clause d'exonération de garantie ne pouvait s'appliquer ;

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

Sur le troisième moyen du pourvoi principal :

Attendu que les époux Y...font grief à l'arrêt de les condamner à payer aux époux Z...la somme de 40 806, 98 euros avec intérêts, alors, selon le moyen, qu'il incombe aux juges de constater que les dommages et intérêts alloués à une victime réparent le préjudice subi sans qu'il en résulte pour cette dernière ni perte ni profit ; que la cour d'appel qui a minoré le montant évalué par l'expert du coût de la réparation du préjudice subi du fait de la réfection du parquet au regard du coût réel subi de la réparation effectuée, mettant ce faisant en exergue l'absence de fiabilité de l'évaluation de l'expert, mais qui a cru pouvoir s'approprier cette même évaluation pour les autres préjudices invoqués, sans constater qu'une telle évaluation serait exacte et au prétexte inopérant que le principe de la réparation intégrale du préjudice n'exigerait pas le suivi de l'emploi des fonds versés de ce chef, a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard des dispositions de l'article 1382 du code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs adoptés, retenu que l'expert avait justement évalué le coût des réparations à l'exception de la réfection du parquet, la cour d'appel, qui a souverainement apprécié et évalué le préjudice résultant du vice caché affectant l'immeuble, a légalement justifié sa décision ;

Sur le second moyen du pourvoi provoqué de M. Z...:

Attendu que M. Z...fait grief à l'arrêt de le débouter de sa demande de dommages et intérêts au titre de la perte financière lors de la revente de l'immeuble, alors, selon le moyen, que dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire rembourser le prix ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts ; que pour débouter les acquéreurs de leur demande en dommages et intérêts pour perte de valeur de l'immeuble, la cour d'appel a retenu qu'ils ne rapportaient pas la preuve de l'évaluation qu'ils avançaient ; qu'en statuant ainsi cependant que la réduction du prix doit être arbitrée par experts, la cour d'appel a violé l'article 1644 du code civil ;

Mais attendu que les époux Z...n'ayant pas demandé une réduction du prix mais la réparation d'un préjudice, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit, et, partant irrecevable ;

Sur le deuxième moyen du moyen principal et le premier moyen du moyen provoqué, réunis :

Attendu que les époux Y...et M. Z...font grief à l'arrêt d'écarter la responsabilité de la société X... et la demande en garantie, alors, selon le moyen :

1°/ que le professionnel de l'immobilier, intermédiaire à la vente, est tenu d'une obligation de se renseigner pour informer ensuite ses clients et attirer leur attention sur l'état du bien et les risques de l'opération ; que la cour d'appel qui a relevé que l'agent immobilier n'étant pas un professionnel de la construction, ne pouvait être alerté par le constat de l'état des pièces non rénovées laissant apparaître les indices de mэрule, statuant ce faisant par la voie de motifs inopérants dès lors qu'il incombait à l'agent immobilier en sa qualité de professionnel de l'immobilier, qui plus est expert judiciaire, et à la vue des vices apparents constatés sur les murs, de se renseigner sur l'état exact du bien, objet de la convention, n'a pu écarter la responsabilité du Cabinet X... et débouter les époux Y...de leur action en garantie, sans violer l'article 1147 du code civil ;

2°/ qu'il incombe au professionnel, tenu d'une obligation d'information à l'égard de son cocontractant d'établir avoir satisfait à son obligation ; que les époux Z..., non contestés sur ce point par les époux Y..., avaient affirmé avant tout contentieux à l'expert en diagnostic que l'embrasement de la fenêtre à droite n'avait pas été ôté après la vente mais avant, ce dont il résultait que la présence des filaments caractéristiques de la mэрule étaient visibles avant la vente, que la cour d'appel qui a néanmoins cru pouvoir écarter toute responsabilité de l'agent immobilier du chef de son obligation d'information des risques liés aux vices dont il avait pu se rendre compte avant la vente au motif que ce dernier affirmait le contraire sans établir pour autant la réalité de ses allégations, a renversé la charge de la preuve en violation de l'article 1315, alinéa 2, du code civil ;

3°/ qu'en niant toute obligation d'avertissement à la charge de l'agent immobilier au profit du vendeur comme de l'acquéreur s'agissant des risques liés à la présence de la mэрule au moment de la vente, au motif inopérant que la société X... niait que la présence apparente avérée de la mэрule l'aurait été avant la vente, nonobstant les affirmations combinées de l'acquéreur comme du vendeur et la charge de la preuve qui incombait au professionnel d'établir que le vice apparent lui aurait été caché au moment de la vente, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

4°/ qu'en sa qualité de professionnel, l'agent immobilier, doit non seulement connaître les dispositions légales qui s'imposent aux parties, mais encore savoir où se situent les difficultés et les pièges de l'opération envisagée ; que la cour d'appel qui a jugé, contrairement au tribunal, que l'agent immobilier n'était pas tenu à plus de vigilance en dépit de sa connaissance de l'état des lieux avant les travaux réalisés par les époux Y..., au motif qu'il pouvait légitimement croire que ces derniers avaient réalisé les travaux nécessaires, a violé les dispositions de l'article 1147 du code civil, ensemble les principes applicables en matière d'obligation d'information et de conseil des professionnels ;

5°/ que manque à son devoir de conseil l'agent immobilier qui omet d'informer l'acheteur de l'immeuble vendu par son entremise de l'existence des désordres qui l'avaient affecté et des risques liés à ces désordres, qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier il ne peut ignorer ; qu'en l'espèce, il est établi que la société X..., qui avait servi d'intermédiaire lors de la vente de l'immeuble aux époux Y..., avait eu connaissance de l'état de vétusté de l'immeuble avant sa revente aux époux Z...; que la cour d'appel a constaté qu'au

moment de la revente aux époux Z..., en dépit des travaux effectués par les époux Y..., subsistaient des indices tels que la déformation de certaines boiseries, gonflées ou boursouflées, l'ouverture de joints entre des panneaux, de grossières traces de masticage de certaines plinthes et la dégradation du parquet à proximité de plinthes gonflées ; qu'en affirmant, pour exonérer la société X... de tout manquement à son devoir de conseil, que l'agent immobilier pouvait penser que les travaux réalisés par M. Y..., maçon, étaient satisfaisants et que ces indices apparents pour tous n'étaient pas suffisants pour suspecter la présence de mэрule, quand il appartenait à la société X..., en sa qualité de professionnel de l'immobilier, d'informer M. et Mme Z...de l'existence de cet état de vétusté et des risques d'infection qu'il présentait, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

6°/ que la cour d'appel qui a expressément constaté que la société X..., agent immobilier dont il est établi qu'il a eu connaissance de l'état de vétusté de l'immeuble et du risque lié à la mэрule avant la revente de l'immeuble, n'est pas un professionnel de la construction, et qui, cependant, s'est fondée sur son appréciation de l'état des travaux de réfection pour l'exonérer de son devoir de conseil à l'égard des acquéreurs, a entaché sa décision d'une contradiction de motifs et a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. X... était certes expert judiciaire mais aux rubriques " estimations immobilières " et " gestion d'immeubles " et non à la rubrique " bâtiments ", que le diagnostic de la présence de mэрule ne pouvait s'effectuer qu'après sondages destructifs, que la déformation de certaines boiseries, l'ouverture de joints entre panneaux, la dégradation de certains endroits du parquet et les traces d'humidité n'étaient pas des indices susceptibles de laisser suspecter la présence de mэрule pour un non professionnel de la construction, que les désordres relevés pouvaient s'expliquer par la vétusté de l'immeuble qui était évidente pour tous, et que le vice n'était pas apparent au moment de la vente, la cour d'appel, qui a pu retenir que la société X... n'était pas un professionnel de la construction et que les acquéreurs ne pouvaient soutenir que le vice était caché pour eux mais apparent pour l'agent immobilier, en a déduit, sans se contredire et sans inverser la charge de la preuve, qu'aucune faute ni manquement ne pouvait être reproché à la société X... et que l'appel en garantie des époux Y...était sans objet ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Condamne les époux Y...et M. Z...aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux Y...à payer à la société X... la somme de 3 000 euros ; rejette les autres demandes ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour les époux Y...,

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Monsieur Y...et Madame B...à payer à Monsieur Z...et à Madame C...la somme de 40. 806, 98 euros avec intérêts ;

AUX MOTIFS QU'il ressort du rapport d'expertise et il n'est d'ailleurs pas contesté que l'immeuble vendu était infesté par la mэрule ; que l'expert retient que ce vice est resté caché pour Monsieur et Madame Z...qui sont des acquéreurs profanes ; que le mauvais état de certaines pièces de la maison ne suffit pas à rendre apparent le vice lié à la mэрule ; que les époux Z...ignoraient les éléments permettant de faire le diagnostic d'une telle condamnation ; que le bâtiment avait été rénové par les époux Y...; que cette rénovation récente, apparemment de qualité, ne pouvait pas inciter les acquéreurs à s'inquiéter de la présence éventuelle d'un champignon ; que les époux Z...se sont fait accompagner lors d'une visite d'un membre de leur famille exerçant la profession de marbrier funéraire ; que cette profession est sans aucun rapport avec la construction immobilière et ce seul fait ne permet pas de retenir qu'ils auraient dû voir le vice dont l'immeuble était affecté ; que les époux Y...n'invoquent pas devant la Cour de moyens nouveaux susceptibles de remettre en cause les motifs par lesquels les premiers juges ont retenu que l'infection par la mэрule était un vice caché pour les acquéreurs ; que l'expert indique que les désordres relatifs à la mэрule sont de nature à rendre l'immeuble impropre à sa destination à terme si des travaux d'éradication ne sont pas entrepris ; que si les époux Z...avaient eu connaissance de ce vice ils n'auraient pas acquis l'immeuble ou l'auraient acquis à moindre prix ;

que l'acte de vente conclu entre les parties contient une clause prévoyant que les acquéreurs prennent l'immeuble dans l'état où il se trouve, excluant notamment la garantie du vendeur en ce qui concerne les vices, même cachés, dont l'immeuble pouvait être affecté ; qu'une telle clause ne peut toutefois pas recevoir application lorsque le vice était connu du vendeur qui ne l'a pas révélé à l'acquéreur ;

qu'il ressort du rapport d'expertise que la présence de la mэрule était décelable par les époux Y...qui ont acquis l'immeuble le 15 octobre 1998 et y ont réalisé des travaux, Monsieur Y..., artisan maçon, professionnel

de la construction, ayant réalisé lui-même les travaux de rénovation ; que l'expert indique que les attaques de la mérule sont antérieures à la vente aux époux Y...et a constaté au dos des panneaux de lambris que Monsieur Y...a démontés un taux de contamination de 20 % par la mérule ; que les époux Y...qui indiquent eux-mêmes dans leurs écritures qu'ils considèrent que les signes de la mérule étaient visibles ne contestent d'ailleurs pas avoir eu connaissance du vice ; que faute pour eux d'en avoir informé les acquéreurs la clause contractuelle excluant leur garantie en cas de vice caché ne peut recevoir application ; que le jugement sera confirmé en ce qu'il a retenu la responsabilité des époux Y...pour vice caché sur le fondement des articles 1641 et suivants du Code civil ;

1°) ALORS, d'une part, QUE le vendeur n'est pas tenu des vices apparents ou facilement décelables dont l'acheteur a pu se convaincre s'il avait fait preuve de vigilance ; que la Cour d'appel qui a constaté l'état particulièrement dégradé de certaines pièces et éléments de la charpente invoqués par les vendeurs, mais qui a retenu que le vice litigieux était caché pour les acquéreurs dès lors que l'état de vétusté constaté ne permettait pas de rendre apparent le vice de la mérule, nonobstant le devoir de vigilance des acquéreurs et le caractère facilement décelable du vice par un professionnel auquel les époux Z..., alertés par l'état global du bien, auraient dû faire appel, a violé les dispositions de l'article 1641 du Code civil ;

2°) ET ALORS, d'autre part, QUE la clause exonératoire de garantie contre les vices apparents comme cachés est efficace, sauf lorsque la mauvaise foi du vendeur occasionnel est dûment constatée par les juges ; que la Cour d'appel qui a refusé d'appliquer la clause exonératoire de garantie des vices cachés, au motif « qu'une telle clause ne peut toutefois pas recevoir application lorsque le vice était connu du vendeur qui ne l'a pas révélé à l'acquéreur », constatant que les époux Y...qui avaient procédé eux-mêmes à des travaux de rénovation de la maison ne pouvaient ignorer l'existence de la mérule, sans néanmoins constater que la présence de la mérule aurait été volontairement caché par les vendeurs aux acquéreurs, a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard de l'article 1643 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement entrepris et d'avoir écarté la responsabilité de la S. A. X... et d'avoir en conséquence écarté la demande en garantie des époux Y...à son égard ;

AUX MOTIFS QUE l'agent immobilier est tenu d'une obligation de conseil et à un devoir d'information à l'occasion des opérations réalisées par son entremise ; que cependant cette obligation s'exerce en fonction des connaissances que l'on est en droit d'attendre de l'agent qui est un professionnel de la vente et de l'immobilier mais non de la construction et ne peut avoir la compétence technique d'un architecte duquel l'acheteur a toujours la possibilité de se faire assister ; que sa responsabilité ne peut être engagée lorsque les désordres affectant l'immeuble n'étaient pas apparents au moment de la vente et que la preuve n'est pas apportée qu'il connaissait le vice caché ; que Monsieur Z...et Madame C...ne font pas grief à la société X... de les avoir induits en erreur sur l'état de l'immeuble par des allégations mensongères mais uniquement de ne pas leur avoir signalé les désordres liés à la présence de mérule, considérés comme un vice caché à leur égard ; que la recherche d'un éventuel vice caché n'entre pas dans la mission de l'agent immobilier ; que le diagnostic de la présence de mérule ne peut s'effectuer qu'après sondages destructifs ; que la déformation de certaines boiseries, l'ouverture de joints entre panneaux, la dégradation de certains endroits du parquet et les traces d'humidité ne sont pas des indices susceptibles de laisser suspecter la présence de mérule pour un non professionnel de la construction ; que c'est à tort que le Tribunal a reproché à la société X... de ne pas avoir préconisé un diagnostic par un spécialiste ou une mention au compromis de vente relative au risque d'infection ; que les désordres relevés par le Tribunal pouvaient s'expliquer par la vétusté de l'immeuble qui était évidente pour tous ; que s'agissant de l'enlèvement de l'embrasement de la fenêtre qui laissait apparaître des filaments caractéristiques, selon l'expert, de la présence de la mérule, la société X... soutient sans pouvoir être démentie que l'embrasement à droite n'était pas retiré lors de la vente, et qu'il ne l'a été qu'après l'entrée dans les lieux par les époux Z...et qu'à gauche de l'embrasement a été enlevé par la société Diagtim lors de ses investigations des 19 et 20 mai 2000 ; que la société X... n'étant pas un professionnel de la construction les acquéreurs ne peuvent soutenir que le vice était caché pour eux mais apparent pour l'agent immobilier ; que les époux Z...n'apportent pas la preuve qui leur incombe que la société X... avait connaissance du vice non apparent, affectant l'immeuble au moment de la vente ; que contrairement à ce qu'a considéré le tribunal, la circonstance que la société X... ait servi d'intermédiaire lors de la vente intervenue en 1998 au profit de Monsieur et Madame Y...et ait eu connaissance de l'état de l'immeuble avant les travaux réalisés par Monsieur Y...n'était pas de nature à l'inciter à une plus grande vigilance ; que Monsieur Y...étant un professionnel du bâtiment elle pouvait légitimement penser que les travaux qu'il avait réalisés pour son propre compte donnaient toute satisfaction ; que par infirmation du jugement il convient de débouter Monsieur Z...et Madame C...de leur demande à l'égard de la société X... à laquelle aucune faute ni manquement ne peut être reproché ;

ET AUX MOTIFS QUE la société X... n'étant pas professionnel de la construction et le vice n'étant pas apparent au moment de la vente, la société X... qui l'ignorait ne peut se voir reprocher par les époux Y...un manquement à son devoir de conseil pour ne pas les avoir mis en garde sur le risque lié à l'état de l'immeuble vendu ; que Monsieur X... est certes expert judiciaire mais aux rubriques « estimations immobilières » et « gestion d'immeubles » et non à la rubrique « bâtiments » ; que le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté les époux Y...de leur demande en garantie ;

ALORS, d'une part, QUE le professionnel de l'immobilier, intermédiaire à la vente, est tenu d'une obligation de se renseigner pour informer ensuite ses clients et attirer leur attention sur l'état du bien et les risques de l'opération ; que la Cour d'appel qui a relevé que l'agent immobilier n'étant pas un professionnel de la

construction, ne pouvait être alerté par le constat de l'état des pièces non rénovées laissant apparaître les indices de mэрule, statuant ce faisant par la voie de motifs inopérants dès lors qu'il incombait à l'agent immobilier en sa qualité de professionnel de l'immobilier, qui plus est expert judiciaire, et à la vue des vices apparents constatés sur les murs, de se renseigner sur l'état exact du bien, objet de la convention, n'a pu écarter la responsabilité du Cabinet X... et débouter les époux Y...de leur action en garantie, sans violer l'article 1147 du Code civil ;

ALORS, d'autre part, QU'il incombe au professionnel, tenu d'une obligation d'information à l'égard de son cocontractant d'établir avoir satisfait à son obligation ; que les époux Z..., non contestés sur ce point par les époux Y..., avaient affirmé avant tout contentieux à l'expert en diagnostic que l'embrasement de la fenêtre à droite n'avait pas été ôté après la vente mais avant, ce dont il résultait que la présence des filaments caractéristiques de la mэрule étaient visibles avant la vente, que la Cour d'appel qui a néanmoins cru pouvoir écarter toute responsabilité de l'agent immobilier du chef de son obligation d'information des risques liés aux vices dont il avait pu se rendre compte avant la vente au motif que ce dernier affirmait le contraire sans établir pour autant la réalité de ses allégations, a renversé la charge de la preuve en violation de l'article 1315, alinéa 2 du Code civil ;

ALORS, encore, QU'en niant toute obligation d'avertissement à la charge de l'agent immobilier au profit du vendeur comme de l'acquéreur s'agissant des risques liés à la présence de la mэрule au moment de la vente, au motif inopérant que la société X... niait que la présence apparente avérée de la mэрule l'aurait été avant la vente, nonobstant les affirmations combinées de l'acquéreur comme du vendeur et la charge de la preuve qui incombait au professionnel d'établir que le vice apparent lui aurait été caché au moment de la vente, la Cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil ;

ET ALORS, enfin, QU'en sa qualité de professionnel, l'agent immobilier, doit non seulement connaître les dispositions légales qui s'imposent aux parties, mais encore savoir où se situent les difficultés et les pièges de l'opération envisagée ; que la Cour d'appel qui a jugé, contrairement au Tribunal, que l'agent immobilier n'était pas tenu à plus de vigilance en dépit de sa connaissance de l'état des lieux avant les travaux réalisés par les époux Y..., au motif qu'il pouvait légitimement croire que ces derniers avaient réalisé les travaux nécessaires, a violé les dispositions de l'article 1147 du Code civil, ensemble les principes applicables en matière d'obligation d'information et de conseil des professionnels.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Monsieur Y...et Madame B...à payer à Monsieur Z...et à Madame C...la somme de 40. 806, 98 euros avec intérêts ;

AUX MOTIFS QUE l'expert a fixé le coût du traitement de la mэрule à 13. 757, 36 euros HT et le coût des travaux de rénovation à 22. 909 euros HT, outre honoraires de maîtrise d'oeuvre et TVA à 5, 5 %, soit une somme totale de 43. 324, 97 euros ; que le Tribunal a retenu ces sommes à l'exception du coût de la réfection du parquet qu'il a réduit au vu du devis produit et a alloué aux époux Z...une somme de 40. 806, 98 euros ; que les époux Y...soutiennent que cette somme est excessive et proposent la seule somme de 5. 225, 53 euros établie comme suit : facture tTAC pour traitement de la mэрule : 4. 367, 70 euros ; réfection des parquets : 661, 85 euros ; achat de matériaux et outils de construction divers : 192, 98 euros ; qu'il est vrai que les époux Z...ont revendu l'immeuble sans avoir réalisé l'intégralité des travaux préconisés par l'expert ; que cependant le principe de la réparation intégrale d'un préjudice n'implique pas le contrôle sur l'emploi des fonds accordés à la victime qui conserve leur libre utilisation ; qu'il convient de confirmer la somme de 40. 806, 98 euros accordée par les premiers juges pour indemniser Monsieur Z...et Madame C...du vice caché affectant leur immeuble ;

ALORS QU'il incombe aux juges de constater que les dommages et intérêts alloués à une victime réparent le préjudice subi sans qu'il en résulte pour cette dernière ni perte ni profit ; que la Cour d'appel qui a minoré le montant évalué par l'expert du coût de la réparation du préjudice subi du fait de la réfection du parquet au regard du coût réel subi de la réparation effectuée, mettant ce faisant en exergue l'absence de fiabilité de l'évaluation de l'expert, mais qui a cru pouvoir s'approprier cette même évaluation pour les autres préjudices invoqués, sans constater qu'une telle évaluation serait exacte et au prétexte inopérant que le principe de la réparation intégrale du préjudice n'exigerait pas le suivi de l'emploi des fonds versés de ce chef, a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard des dispositions de l'article 1382 du Code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale. Moyens produits au pourvoi provoqué par la SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat aux Conseils, pour M. Z...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté M. Z...de sa demande en réparation dirigée à l'encontre de la société X... ;

AUX MOTIFS QUE l'agent immobilier est tenu d'une obligation de conseil et à un devoir d'information à l'occasion des opérations réalisées par son entremise ; que, cependant, cette obligation s'exerce en fonction des connaissances que l'on est en droit d'attendre de l'agent qui est un professionnel de la vente et de l'immobilier mais non de la construction et ne peut avoir la compétence technique d'un architecte duquel l'acheteur a toujours la possibilité de se faire assister ; que sa responsabilité ne peut être engagée lorsque les désordres affectant l'immeuble n'étaient pas apparents au moment de la vente et que la preuve n'est pas apportée qu'il connaissait le vice caché ; que M. et Mme Z...ne font pas grief à la société X... de les avoir induits en erreur sur l'état de l'immeuble par des allégations mensongères mais uniquement de ne pas leur

avoir signalé les désordres liés à la présence de mérules, considérés comme un vice caché à leur égard ; que la recherche d'un éventuel vice caché n'entre pas dans la mission de l'agent immobilier ; que le diagnostic de la présence de mérules ne peut s'effectuer qu'après sondages destructifs ; que la déformation de certaines boiseries, l'ouverture de joints entre panneaux, la dégradation de certains endroits du parquet et les traces d'humidité ne sont pas des indices susceptibles de laisser suspecter la présence de mérule pour un non-professionnel de la construction ; que c'est donc à tort que le tribunal a reproché à la société X... de ne pas avoir préconisé un diagnostic par un spécialiste ou une mention au compromis de vente relative à un risque d'affection ; que les désordres relevés par le tribunal pouvaient s'expliquer par la vétusté de l'immeuble qui était évidente pour tous ; que, s'agissant de l'embrasement de la fenêtre qui laissait apparaître des filaments caractéristiques selon l'expert, de la présence de la mérule, la société X... soutient sans pouvoir être démentie que l'embrasement à droite n'était pas retiré lors de la vente et qu'il ne l'a été qu'après l'entrée dans les lieux par les époux Z...et qu'à gauche, l'embrasement a été enlevé par la société DIAGTIM lors de ses investigations les 19 et 20 mai 2000 ; que la société X... n'étant pas un professionnel de la construction, les acquéreurs ne peuvent soutenir que le vice était caché pour eux mais apparent pour l'agent immobilier ; que les époux Z...n'apporte pas la preuve qui leur incombe que la société X... avait connaissance du vice non apparent, affectant l'immeuble au moment de la vente ; que contrairement à ce qu'a estimé le tribunal, la circonstance que la société X... ait servi d'intermédiaire lors de la vente intervenue en 1998 au profit de M. et Mme Y...et ait eu connaissance de l'état de l'immeuble avant les travaux réalisés par M. Y...n'était pas de nature à l'inciter à une plus grande vigilance ; que M. Y...étant un professionnel du bâtiment elle pouvait légitimement penser que les travaux qu'il avait réalisés pour son propre compte donnaient toute satisfaction ; que par infirmation du jugement il convient de débouter M. et Mme Z...de leur demande à l'égard de la société X... à laquelle aucune faute ni manquement ne peut être reproché ;

ALORS, D'UNE PART, QUE manque à son devoir de conseil l'agent immobilier qui omet d'informer l'acheteur de l'immeuble vendu par son entremise de l'existence des désordres qui l'avaient affecté et des risques liés à ces désordres, qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier il ne peut ignorer ; qu'en l'espèce, il est établi que la société X..., qui avait servi d'intermédiaire lors de la vente de l'immeuble aux époux Y..., avait eu connaissance de l'état de vétusté de l'immeuble avant sa revente aux époux Z...; que la cour d'appel a constaté qu'au moment de la revente aux époux Z..., en dépit des travaux effectués par les époux Y..., subsistaient des indices tels que la déformation de certaines boiseries, gonflées ou boursoufflées, l'ouverture de joints entre des panneaux, de grossières traces de masticage de certaines plinthes et la dégradation du parquet à proximité de plinthes gonflées ; qu'en affirmant, pour exonérer la société X... de tout manquement à son devoir de conseil, que l'agent immobilier pouvait penser que les travaux réalisés par M. Y..., maçon, étaient satisfaisants et que ces indices apparents pour tous n'étaient pas suffisants pour suspecter la présence de mérule, quand il appartenait à la société X..., en sa qualité de professionnel de l'immobilier, d'informer M. et Mme Z...de l'existence de cet état de vétusté et des risques d'infection qu'il présentait, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE la cour d'appel qui a expressément constaté que la société X..., agent immobilier dont il est établi qu'il a eu connaissance de l'état de vétusté de l'immeuble et du risque lié à la mérule avant la revente de l'immeuble, n'est pas un professionnel de la construction, et qui, cependant, s'est fondée sur son appréciation de l'état des travaux de réfection pour l'exonérer de son devoir de conseil à l'égard des acquéreurs, a entaché sa décision d'une contradiction de motifs et a violé l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté M. Z...de sa demande de dommages et intérêts au titre de la perte financière lors de la revente de l'immeuble ;

AUX MOTIFS QUE l'acte de vente du 6 février 2009 comporte une clause particulière mentionnant que la présence de mérule dans l'immeuble n'a été que partiellement traitée et que les acquéreurs s'engagent à faire leur affaire personnelle de la partie restant à traiter, de manière à ce que les vendeurs ne soient jamais inquiétés à ce sujet ; qu'il est certain que cette clause a dû conduire à une baisse du prix de vente mais qu'elle résulte d'un choix des vendeurs qui ont préféré mettre l'immeuble en vente sans avoir réalisé en sa totalité le traitement préconisé par l'expert pour lequel ils ont, par ailleurs, demandé indemnisation ; que l'immeuble que les époux Z...ont acquis en 2000 pour le prix de 166. 169, 43 € a été vendu, neuf ans plus tard, malgré la présence de la mérule, aux prix de 330. 000 € soit au double de sa valeur d'achat ; que les époux Z...ne rapportent aucune preuve de leur évaluation au prix de 592. 400 € ; que le marché immobilier de TOURCOING est sans comparaison avec celui de LILLE et qu'en conséquence, la production d'un article du journal L'expansion selon lequel « les maisons de maître ne connaissent pas la crise sur LILLE » n'est pas de nature à confirmer leurs affirmations ; qu'il leur aurait été facile de faire évaluer leur immeuble par un notaire ou un agent immobilier ; que M. et Mme Z...doivent être déboutés de leur demande de dommages et intérêts complémentaires ;

ALORS QUE dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire rembourser le prix ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts ; que pour débouter les acquéreurs de leur demande en dommages et intérêts pour perte de valeur de l'immeuble, la cour d'appel a retenu qu'ils ne rapportaient pas la preuve de l'évaluation qu'ils avançaient ; qu'en statuant ainsi cependant que la réduction du prix doit être arbitrée par experts, la cour d'appel a violé l'article 1644 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300540

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai , du 19 octobre 2009