

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 4 mars 2014
N° de pourvoi: 12-25801**
Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Blondel, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Boutet, SCP Laugier et Caston, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que selon l'acte authentique de vente du 19 janvier 2007, les époux X... avaient payé la somme de 123 000 euros pour acquérir l'immeuble, et retenu que Mme Y... était tenue envers eux de la garantie des vices cachés et que les acquéreurs avaient opté pour la résolution de la vente, la cour d'appel en a déduit à bon droit, en application des articles 1644 et suivants du code civil, que le prix de vente et les frais occasionnés par celle-ci devaient être restitués aux acquéreurs sans qu'il y ait lieu d'en déduire le montant de la commission versée par Mme Y... à l'agent immobilier qui était expressément mise à sa charge par le mandat ;

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

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que la société Agence immobilière du Parc n'avait qu'une mission d'entremise lors de la vente de l'immeuble et relevé que les vices étaient cachés, que les combles n'étaient pas facilement accessibles et que Mme Y... n'établissait pas avoir informé l'agent immobilier des vices affectant la toiture, la cour d'appel a pu en déduire que le manquement au devoir de conseil de l'Agence immobilière du Parc n'était pas établi ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

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

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Laugier et Caston, avocat aux Conseils, pour Mme Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Madame Florence Y..., épouse A..., à rembourser à Monsieur et Madame X... la somme de 8.000 € correspondant au montant de la commission versée par

Monsieur et Madame X... à la société IMMOBILIERE DU PARC, somme incluse dans celle de 123.000 € représentant le montant du prix de vente ainsi que la somme de 12.109,33 € au titre des frais, avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt ;

AUX MOTIFS QU'il ressort de l'acte authentique de vente du 19 janvier 2007 que les époux X... ont payé la somme de 123.000 € au titre du prix par la comptabilité du notaire ; que par l'effet de la résolution de la vente, cette somme doit être restituée, sans qu'il y ait lieu d'en déduire celle de 8.000 € versée par la vendeuse à l'agent immobilier au titre de la commission expressément mise à sa charge par le mandat et par l'engagement des parties ; (€) que sur les frais d'acte réclamés par les époux X... à hauteur de 11.715,94 €, les droits de mutation et d'enregistrement pouvant être répétés sur le Trésor public, la somme de 6.396 € doit en être déduite, soit un solde de 5.319,94 € ; (€) que les époux X... n'ayant pas occupé les lieux, les frais de gaz, d'électricité, d'entretien de la chaudière, de ramonage et d'eau engagés pour chauffer le pavillon dans le but de résorber l'humidité sont justifiés jusqu'à la fin de l'expertise, soit le 29 mai 2009 ; qu'ainsi, sont dues les sommes de 464,27 € au titre de l'entretien de la chaudière, 53 € au titre du ramonage, 1.073,95 € au titre de la consommation effective de gaz, 202,77 € au titre de la consommation effective d'électricité, 465,62 € au titre de la consommation effective d'eau, soit un total de 2.259,61 € ; que doivent être remboursés aux acquéreurs les sommes exposés au titre de l'assurance habitation, des taxes foncières et d'habitation, soit un total de 4.259,78 € ; qu'en conséquence, Madame A... doit être condamnée à rembourser aux époux X... la somme de 5.319,94 € + 4.529,78 € + 2.259,61 € = 12.109,33 € avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt ;

ALORS QUE la résolution a pour effet d'anéantir rétroactivement le contrat et de remettre les parties dans l'état où elles se trouvaient antérieurement ; qu'en cas de résolution du contrat de vente, le vendeur doit restituer le prix qui ne peut s'entendre que de la somme qu'il a reçue, éventuellement augmentée des intérêts, sauf au juge à accorder en outre des dommages-intérêts ; qu'en condamnant néanmoins Madame Y..., épouse A..., à rembourser à Monsieur et Madame X... une somme correspondant à la commission due à l'agent immobilier payée par eux et une somme représentant divers frais qu'ils avaient exposés, quand ces sommes ne constituaient pas le prix de vente perçu par Madame Y... et n'avaient pas reçu la qualification de dommages et intérêts, la Cour d'appel a violé l'article 1184 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Madame Florence Y..., épouse A..., de sa demande tendant à voir condamnée la société AGENCE IMMOBILIERE DU PARC à la garantir et la relever de toute condamnation qui serait prononcée contre elle ;

AUX MOTIFS QUE le vendeur d'une maison qui a fait réaliser, au mépris des règles de l'art, des travaux de charpente et de couverture par les membres de sa famille, profanes en matière de construction, doit être assimilé au vendeur professionnel tenu de connaître les vices et responsable envers ses acquéreurs du défaut d'étanchéité de la toiture et des dégâts en résultant, nonobstant la clause exonératoire de garantie des vices cachés incluse dans l'acte de vente ; qu'au cas d'espèce, Madame A... admettant avoir fait exécuter des travaux de charpente et de couverture par des membres de sa famille et l'expert judiciaire ayant constaté que les malfaçons de ces travaux et le défaut d'entretien de la couverture étaient à l'origine des désordres affectant le clos et le couvert de l'immeuble vendu, la clause excluant la garantie, incluse dans l'acte de vente du 19 janvier 2007, ne peut recevoir application au profit de la vendeuse ; qu'il ressort de ses propres écritures que le grenier perdu n'était accessible que par une trappe dans l'entrée à l'aide d'une échelle et d'un escabeau ; que les photographies annexées au rapport de l'expert confirment que l'accès au grenier était difficile, la vendeuse n'établissant pas avoir fourni aux acquéreurs les moyens d'y accéder aisément, de sorte que ces derniers n'avaient pas connaissance des désordres affectant la toiture ; que le défaut d'accès aux combles avant la vente est d'ailleurs corroboré par les constatations du diagnostiqueur, la société AC2I, qui a relevé le 10 octobre 2006, que les combles n'étaient pas accessibles ; qu'en conséquence, le jugement a dit à bon droit que Madame A... était tenue envers les acquéreurs de la garantie des vices cachés, n'établissant pas avoir informé les acquéreurs de leur existence ; (€°) que sur les demandes des époux X... et de Madame A... à l'égard de l'agent immobilier, le devoir de conseil de l'agent immobilier se limite aux vices apparents affectant le bien au moment de la transaction, sa responsabilité ne pouvant être recherchée pour un vice caché dont il ignorait l'existence, étant observé que, n'ayant qu'une mission d'entremise, il n'était pas tenu de visiter les parties de l'immeuble dont l'accessibilité exigeait l'usage d'une échelle ;

ET, AUX MOTIFS ADOPTES DU JUGEMENT ENTREPRIS, QUE, comme le soutient valablement l'Agence immobilière du Parc, l'agent immobilier n'a qu'un rôle d'entremise dans un acte de vente et n'est pas présumé devoir posséder les compétences techniques d'un professionnel de la construction immobilière ; qu'il ne saurait donc lui être valablement reproché de ne pas avoir détecté les vices, a fortiori lorsque ces derniers étaient cachés, mis à jour au cours des opérations d'expertises ;

ALORS QUE le devoir de conseil oblige l'agent immobilier non seulement à vérifier les informations communiquées par le mandant mais également à rechercher lui-même l'information, en procédant à des investigations afin de vérifier que les caractéristiques matérielles du bien, objet de la vente, correspondent à la description qui en a été faite dans le mandat de vente ; qu'en décidant toutefois que la société AGENCE IMMOBILIERE DU PARC n'avait pas manqué à son devoir de conseil, pour en déduire que sa responsabilité ne pouvait être engagée pour un vice caché dont elle ignorait l'existence, au motif qu'elle n'était pas tenue de visiter le grenier dont l'accessibilité exigeait l'usage d'une échelle, quand il appartenait à l'agent immobilier de rechercher lui-même l'information et de vérifier que les caractéristiques matérielles du bien présenté à la

vente correspondaient à la description qui en avait été faite, en se rendant personnellement au grenier, ce qui lui aurait permis de constater l'existence de désordres affectant la toiture et de conseiller à Madame Y... de les signaler aux futurs acquéreurs, Monsieur et Madame X..., la Cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300284

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 14 juin 2012