

UNIVERSITÉ PANTHÉON-ASSAS (PARIS II)

Droit – Économie – Sciences sociales

Session : Janvier 2020.

Année d'études : Licence 3.

Discipline : Droit civil – Droit des contrats spéciaux.

Titulaire du cours : M. le Professeur Pierre-Yves GAUTIER.

Document(s) autorisé(s) : Code civil sans annotations personnelles ; surlignage et marque-pages tolérés, dans des proportions raisonnables.

Traitez au choix l'un des deux sujets suivants :

1° Sujet théorique – Dissertation.

La remise en cause contemporaine des catégories de contrats spéciaux du Code civil.

2° Sujet pratique – Commentaire d'arrêt.

Cass. civ. 3^{ème}, 14 décembre 2017 (extraits)

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bourges, 21 juillet 2016), que, par acte authentique du 20 juillet 2007, dressé par M. H..., notaire membre de la société civile professionnelle H... (le notaire), M. Y... (le vendeur) a vendu, au prix de 98 000 euros, par l'intermédiaire de la société Marc immobilier (l'agent immobilier), à M. et Mme Z... (les acquéreurs) une maison d'habitation atteinte de fissures anciennes ; qu'un jugement irrévocable du 25 septembre 1997 avait admis le principe de sa démolition et de sa reconstruction en raison des désordres compromettant la solidité de l'immeuble et du refus de délivrance du certificat de conformité ; que, se plaignant de l'apparition de nouvelles fissures et de déformations du gros oeuvre, les acquéreurs ont, après expertise, assigné en garantie des vices cachés le vendeur et le notaire ; que celui-ci a appelé en garantie l'agent immobilier ; que le vendeur a appelé en garantie M. C..., l'entrepreneur à qui il avait confié, en septembre 2003, des travaux de reprises ;

[...]

Sur le premier moyen du pourvoi incident de l'agent immobilier, ci-après annexé :

Attendu que l'agent immobilier fait grief à l'arrêt de déclarer l'action des acquéreurs bien fondée à son encontre et de le condamner à supporter 10 % des sommes mises à la charge du vendeur ;

Mais attendu qu'ayant retenu que l'agent immobilier avait seulement mentionné dans la promesse de vente que les acquéreurs avaient pris connaissance du sinistre résolu relatif à des

fissures et que le dossier avait été clôturé sans solliciter du vendeur plus d'information et de justificatif et sans effectuer plus de recherches, la cour d'appel a pu déduire, de ces seuls motifs, que l'agent immobilier avait failli à ses obligations et que sa responsabilité devait être retenue dans une proportion qu'elle a souverainement appréciée ;

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

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal :

Vu le principe de la réparation intégrale du préjudice ;

Attendu que, pour condamner le vendeur à indemniser les acquéreurs à hauteur de 238 291,08 euros au titre de la restitution d'une partie du prix d'achat de la maison et du coût de la démolition et de la reconstruction, outre les préjudices divers, l'arrêt retient qu'en application de l'article 1645 du code civil, les acquéreurs ont choisi de conserver l'immeuble et que le vendeur, qui connaissait les vices affectant le bien, est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages-intérêts envers les acquéreurs ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la restitution d'une partie du prix de vente et l'indemnité allouée pour la démolition et la reconstruction compensaient l'une et l'autre la perte de l'utilité de la chose, la cour d'appel a violé le principe susvisé ;

Et sur le second moyen du pourvoi incident du notaire et le second moyen du pourvoi incident de l'agent immobilier, réunis :

Vu l'article 1644 du code civil ;

Attendu que, pour condamner le notaire et l'agent immobilier à supporter chacun 10 % des sommes mises à la charge du vendeur, en ce compris la somme de 60 000 euros au titre de la restitution de la partie correspondant au coût de la maison hors terrain, l'arrêt retient que la faute du notaire et de l'agent immobilier ont chacune produit le dommage à concurrence de 10 % ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la restitution du prix de vente, à laquelle un vendeur est condamné à la suite de la réduction prévue à l'article 1644 du code civil, ne constitue pas par elle-même un préjudice indemnisable ouvrant droit à réparation au profit de l'acquéreur, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il fixe à 238 291,08 euros la somme allouée à M. et Mme Z... et en ce qu'il condamne la société civile professionnelle H... et la société Marc immobilier à supporter, chacune, partie de la réduction du prix de vente, l'arrêt rendu le 21 juillet 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Bourges ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Lyon.