

Cour de cassation, Deuxième chambre civile, 12 janvier 2017, 16-10042

Synthèse

Juridiction : Cour de cassation

Numéro affaire : 16-10042

Dispositif : Rejet

Décision précédente : Cour d'appel d'Angers, 06 octobre 2015

Président : Mme Flise (président)

Avocat(s) : Me Carbonnier, SCP Foussard et Froger

Identifiant européen : ECLI:FR:CCASS:2017:C200049

Lien Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033883023>

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel d'Angers

06 octobre 2015

Cour de cassation

12 janvier 2017

Texte

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

Donne acte à la société Les Souscripteurs du Lloyd's de Londres du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la Banque populaire de l'Ouest ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 6 octobre 2015), que M. et Mme X...(les époux X...) ont acheté une maison à M. et Mme Y...(les époux Y...), par l'intermédiaire d'un agent immobilier, la société Family'Immo, dont M. Y... était co-gérant ; qu'en raison des désordres affectant l'immeuble, les époux X... ont assigné, d'une part, les époux Y... en résolution de la vente, en présence de la Banque populaire de l'Ouest, prêteur de deniers, d'autre part, la société Family'Immo dont ils ont recherché la responsabilité pour manquement à son obligation de conseil ; que la société Family'Immo a assigné en garantie son assureur, la société Les Souscripteurs du Lloyd's de Londres (l'assureur), à l'encontre de laquelle les époux X... ont exercé une action directe en paiement de l'indemnité d'assurance ; que les époux X... ont enfin assigné en intervention forcée M. Z...en sa qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la société Family'Immo ;

Sur le premier moyen, pris en ses première et troisième branches :

Attendu que l'assureur fait grief à l'arrêt de dire qu'il devra garantir la société Family'Immo et de le condamner à réparer toutes conséquences dommageables en résultant pour les époux X..., in solidum avec les époux Y..., et de le condamner en conséquence, sous déduction de la franchise contractuelle, à verser aux époux X..., in solidum avec les époux Y..., à titre de garantie, les sommes de 163 000 euros au titre de la restitution du prix, 5 500 euros au titre de la commission perçue par la société Family'Immo, ainsi que diverses sommes au titre d'autres postes de préjudice en lien avec la résolution de la vente, alors, selon le moyen :

1°/ que la faute dolosive est une cause exclusive de garantie ; qu'en l'espèce, pour dire les époux X... fondés à solliciter la garantie auprès de l'assureur, la cour d'appel a considéré que la faute commise par la société Family'Immo consistait simplement en une négligence ne justifiant pas l'application de l'exclusion de garantie, après pourtant avoir qualifié cette négligence d'« inacceptable », relevé que le gérant de l'agence immobilière était la personne même du vendeur, constaté que celui-ci avait agi de mauvaise foi puisqu'il avait présenté aux époux X... la maison litigieuse comme rénovée alors qu'il savait n'avoir effectué que des travaux sommaires et s'être attaché à améliorer surtout la présentation superficielle de la maison, sachant mieux que quiconque l'importance que les acheteurs néophytes attachent à de simples embellissements cosmétiques, et enfin retenu que la société Family'Immo avait eu conscience du risque qu'elle faisait courir aux acheteurs en manquant à son obligation de conseil, considérations qui caractérisent la faute dolosive et non une simple négligence ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé, par fausse qualification, l'article 1147 du code civil, ensemble l'article 1134 du même code ;

2°/ que la faute dolosive, exclusive de garantie, peut consister en une mauvaise foi consciente et délibérée du cocontractant dans l'inexécution ou la mauvaise exécution de ses obligations, indépendamment de toute intention de nuire ; qu'en l'espèce, pour dire les époux X... fondés à solliciter la garantie auprès de l'assureur, la cour d'appel a considéré que la faute commise par la société Family'Immo consistait simplement en une négligence ne justifiant pas l'application de l'exclusion de garantie, après pourtant avoir qualifié cette négligence d'« inacceptable », relevé que le gérant de l'agence immobilière était la personne même du vendeur, constaté que celui-ci avait agi de mauvaise foi puisqu'il avait présenté aux époux X... la maison litigieuse comme rénovée alors qu'il savait n'avoir effectué que des travaux sommaires et s'être attaché à améliorer surtout la présentation superficielle de la maison, sachant mieux que quiconque l'importance que les acheteurs néophytes attachent à de simples embellissements cosmétiques, et enfin retenu que la société Family'Immo avait eu conscience du risque qu'elle faisait courir aux acheteurs en manquant à son obligation de conseil, d'où il ressort que la société Family'Immo a agi avec une mauvaise foi consciente et délibérée et que, par conséquent, l'exclusion contractuelle de garantie aurait dû s'appliquer ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil, ensemble l'article 1134 du même code ;

Mais attendu qu'ayant, dans l'exercice de son pouvoir souverain, retenu que la négligence inacceptable de la société Family'Immo qui s'était abstenue d'exercer son devoir de conseil à l'égard des époux X..., avait été commise avec la simple conscience qu'elle faisait courir un risque aux acheteurs, la cour d'appel, qui a ainsi exclu le caractère intentionnel ou dolosif du

manquement, en a justement déduit que l'assureur était tenu de garantir les conséquences de la responsabilité civile de son assurée ;

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

Sur le second moyen, pris en sa première branche :

Attendu que l'assureur fait grief à l'arrêt de le condamner, sous déduction de la franchise contractuelle, à verser aux époux X..., in solidum avec les époux Y..., à titre de garantie, les sommes de 163 000 euros au titre de la restitution du prix de vente et 5 500 euros au titre de la commission perçue, alors, selon le moyen, que dans le cas de résolution d'une vente, la restitution du prix reçu par le vendeur est la contrepartie de la restitution de la chose par l'acheteur ; que, par conséquent, seul le vendeur doit restituer à l'acheteur le prix qu'il en a reçu ; qu'en l'espèce, pour dire les époux X... fondés à solliciter la garantie auprès de l'assureur pour ce qui concerne la restitution du prix de vente, la cour d'appel a affirmé que « si la restitution du prix à laquelle le vendeur est condamné à la suite de la résolution de la vente ne constitue pas, en elle-même, un préjudice indemnisable, l'agent immobilier peut être tenu à garantir le remboursement du prix, si cette restitution est impossible par suite de l'insolvabilité avérée du débiteur », quand seuls les époux Y... pouvaient être condamnés à restituer le prix de vente, à l'exclusion de la société Family'Immo et donc de son assureur ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a violé l'article 1644 du code civil, ensemble l'article 1134 du même code ;

Mais attendu qu'ayant, d'abord, relevé qu'après la résolution de la vente les époux X... n'avaient pu obtenir la restitution du prix qu'ils avaient payé en raison de l'insolvabilité des époux Y..., ensuite, évalué à 163 000 euros le préjudice en résultant, c'est à bon droit que la cour d'appel a condamné au paiement de cette indemnité l'assureur de la société Family'Immo déclarée responsable, avec les époux Y..., du préjudice des époux X... et, par suite, tenue de le réparer intégralement ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le premier moyen annexé pris en ses deuxième et quatrième branches et sur le second moyen annexé pris en sa seconde branche qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Les Souscripteurs du Lloyd's de Londres aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à M. et Mme X... la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze janvier deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par Me Carbonnier, avocat aux Conseils, pour la société Les Souscripteurs du Lloyd's de Londres.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que les souscripteurs du Lloyd's devront garantir la SARL Family'Immo et les a condamnés à réparer toutes conséquences dommageables en résultant pour les époux X..., in solidum avec les époux Y..., et d'AVOIR en conséquence condamné les souscripteurs du Lloyd's, sous déduction de la franchise contractuelle, à verser aux époux X..., in solidum avec les époux Y..., à titre de garantie, les sommes de 163 000 € au titre de la restitution du prix de vente, 11 742, 13 € au titre des frais notariés de la vente, 5 500 € au titre de la commission perçue par la SARL Family'Immo, 20 000 € au titre des préjudices de jouissance et de vie, 1 000 € au titre des surcoûts de consommation électrique et de fioul, 10 000 € au titre du préjudice patrimonial ainsi que les frais, droits et taxes de toute nature en lien avec la résolution de la vente ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE mandatée par le vendeur qui n'était autre que l'un de ses gérants, l'agence Family'Immo n'en était pas moins tenue d'une obligation d'information et de loyauté à l'égard des acquéreurs ; que l'ambiguïté de la situation tenant à la qualité des vendeurs du bien mis en vente, a placé l'agence immobilière dans une situation de conflits d'intérêts ; que si la promesse de vente a été signée par madame A..., autre gérante de l'agence, c'est monsieur Y... qui a fait visiter l'immeuble et a adressé aux candidats acquéreurs les renseignements utiles ; que les courriels du 20 juin 2007 relatif aux dimensions des pièces et du 25 juin 2007 contenant diverses photographies sont adressés en son nom même s'il a, à chaque fois utilisé pour les expédier l'adresse de la cogérante ; que pour pouvoir présenter le bien mis en vente comme étant un bien rénové, l'agent immobilier avait l'obligation de questionner le vendeur sur l'importance et la nature des travaux ; que si cette précaution avait été respectée, il serait apparu que la rénovation n'avait porté que sur des éléments esthétiques, sans réalisation de la moindre rénovation de l'électricité, du chauffage, des réseaux, de l'enduit et de la couverture ; que cette diligence n'a pas été faite dès lors que l'immeuble mis en vente appartenait à l'un des gérants et que de fait c'est lui qui a négocié la vente pour le compte de l'agence ; que l'agence Family'Immo a engagé sa responsabilité délictuelle à l'égard des acquéreurs sur le fondement de l'article 1382 du code civil ; que le jugement sera confirmé en ce qu'il a constaté que monsieur et madame X... avaient déclaré leur créance auprès du mandataire en charge de sa liquidation et fixé la créance des époux X... à hauteur du montant des sommes retenues au titre des dommages et intérêts ; que l'assureur assure l'agence immobilière au titre d'un contrat d'assurance de responsabilité professionnelle ; qu'il conclut en premier lieu à l'exclusion de garantie en raison de l'existence d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré et il vise l'article 3 des conditions générales du contrat qui reprend les dispositions de l'article L. 113-1 du code des assurances ; qu'il expose qu'il n'a pas à démontrer la volonté de l'assuré de créer le dommage tel qu'il est survenu, c'est-à-dire sa volonté de nuire, mais simplement la conscience qu'il avait de la prise de risque de créer le dommage ce qui a fait disparaître tout aléa : il savait que l'assureur supporterait les conséquences de ses propres fautes ; qu'il se réfère aux conditions dans lesquelles il a été procédé par les époux Y... à la « rénovation » avec pour objectif d'effectuer des travaux a minima sans respect des règles de l'art avec pour seul objectif de donner une image artificielle d'un bien attrayant d'aspect soigné pour

réaliser une plus-value égale à 100 % du prix d'achat d'origine ; qu'en laissant négocier la vente directement par le vendeur et en privilégiant les seuls intérêts de son gérant, l'agence aurait adopté le comportement dolosif de celui-ci et à ce titre aurait commis une faute intentionnelle et dolosive ; qu'il n'est pas démontré que l'agence immobilière, pas plus que les époux Y... eux-mêmes, avait la certitude de la survenue des dommages, à savoir la dégradation inévitable de l'ouvrage dans des conditions susceptibles de porter atteinte à son habitabilité ; qu'elle avait simplement conscience du risque qu'elle faisait courir aux acquéreurs en manquant à son obligation de conseil ; qu'il s'agit d'une négligence inacceptable qui ne justifie pas l'application de l'exclusion de garantie ; que les époux X..., victimes du dommage, ont qualité pour exercer l'action directe contre l'assureur ; qu'à titre subsidiaire, l'assureur soutient que la faute des époux Y... est de nature à exonérer l'agent immobilier de sa responsabilité, qu'elle absorbe l'intégralité de la causalité et qu'elle justifie que soit écartée la garantie des souscripteurs du Lloyd's ; que si la mauvaise foi des époux Y... décrite ci-dessus est parfaitement établie, les carences de l'agence immobilière le sont également ; que l'agence immobilière SARL Family'Immo a une personnalité distincte de celle de Monsieur Y... qui n'en est pas le seul dirigeant ; que le dommage subi par les époux X... a pour origine les manquements conjugués des vendeurs et de l'agence immobilière et les griefs établis à l'encontre des vendeurs ne sont pas de nature à exonérer l'agence immobilière de sa responsabilité à l'égard de tiers victimes ; qu'elle est à ce titre tenue à l'égard des acheteurs in solidum avec les vendeurs, comme il en a été jugé ; que la société Lloyd's invoque en second lieu la participation des époux X... à leur dommage ce qui justifierait également une exonération de responsabilité ; ; qu'eu égard à l'aspect apparent soigné de la maison et malgré quelques défauts visibles, il a été jugé que l'état véritable de l'ouvrage restait caché pour des acheteurs profanes qui n'ont pas de surcroît bénéficié des conseils de l'agent immobilier qu'ils auraient dû obtenir ; qu'il ne peut être retenu aucun grief à l'encontre des acheteurs et il n'est pas justifié d'ordonner une exonération totale ou partielle de responsabilité à ce titre ; qu'outre les condamnations intervenues au titre des dommages et intérêts telles que visées ci-dessus, les époux X... sollicitent en appel, également, la condamnation de l'assureur à leur verser une somme de 163 000 € afin de compenser le préjudice né de l'absence de récupération du prix de vente ou à défaut, au titre de la perte de chance de pouvoir récupérer ce prix ; qu'ils exposent que les vendeurs, depuis le prononcé du jugement, ont déposé un dossier de surendettement et ont été déclarés insolvables ; que malgré l'exécution provisoire et l'intervention d'un huissier, il n'a été possible de récupérer qu'un peu plus de 1 000 € ; que l'assureur soutient que la SARL Family'Immo n'est pas à l'origine du surendettement qui existait en dehors même de ce litige ; qu'il ajoute que le préjudice n'est pas démontré de sorte que faire droit à cette demande, aboutirait à octroyer deux fois la somme de 163 000 € ; que si la restitution du prix à laquelle le vendeur est condamné à la suite de la résolution de la vente ne constitue pas, en elle-même, un préjudice indemnisable, l'agent immobilier peut être tenu à garantir le remboursement du prix, si cette restitution est impossible par suite de l'insolvabilité avérée du débiteur ; qu'il n'est pas besoin d'exiger en outre de l'acquéreur qu'il démontre que le dépôt du dossier de surendettement par les vendeurs est imputable à une faute de l'agence immobilière ; qu'il faut et il suffit d'établir la preuve de l'insolvabilité avérée des débiteurs ; que l'ancienneté des difficultés financières est au contraire un élément permettant de démontrer le caractère avéré de l'insolvabilité ; que le couple Y...a quitté la Sarthe pour s'installer dans Les Landes ; que la société Family'Immo dont monsieur Y... était l'un des cogérants est en liquidation judiciaire monsieur Y... n'a pas pu à ce jour trouver un emploi stable ; qu'il est actuellement sans emploi ; que l'huissier de justice de Mont-de-Marsan en charge de l'exécution du jugement assorti de l'exécution provisoire n'a pu l'exécuter qu'à hauteur

de 1 389, 57 € (absorbée quasi intégralement dans ses frais) et il a procédé au classement du dossier en raison de la procédure de surendettement ; que la demande de surendettement formée par les époux Y... a été admise par le juge de Mont-de-Marsan le 24 septembre 2013 ; que celui-ci a relevé que l'endettement était déjà important sans la condamnation intervenue au profit des époux X..., qu'ils avaient un endettement global de 379 703, 42 €, la charge de remboursements mensuels de 775, 21 € et de charges fixes de 2 254 € pour une famille avec deux enfants à charge, et que celles-ci étaient supérieures aux ressources mensuelles du couple suite à la perte d'emploi du mari ; que les époux Y... ont vendu en 2010 l'immeuble de Parigné-l'Évêque qu'ils avaient acquis en 2007 et il n'est pas justifié qu'ils soient encore propriétaires d'un immeuble ; qu'en exigeant par ailleurs des époux X... qu'ils démontrent le caractère irrémédiable et définitif de l'insolvabilité des époux Y..., aux motifs qu'une situation de surendettement n'est toujours que temporaire et n'interdit pas d'obtenir un titre exécutoire, l'assureur exige une preuve impossible à administrer ; que les époux Y... sont âgés de 42 ans et ils reviendront peut-être un jour à meilleure fortune ; que cependant leur insolvabilité actuelle est avérée et les époux X... justifient avoir vainement tenté l'exécution des condamnations en recourant à un huissier de justice ; que le préjudice des époux X... apparaît ainsi certain et ils sont fondés à en solliciter la garantie auprès de l'assureur de l'agence immobilière ; que cette condamnation doit intervenir in solidum afin de ne pas octroyer aux créanciers deux fois la même somme ; que le même raisonnement vaut pour les frais notariés, l'indemnité de 5 500 € représentant le montant de la commission de l'agence ainsi que pour les frais, droits et taxes de toute nature, frais de publication en lien avec la résolution de la vente qui constituent des créances de restitution reposant sur les vendeurs ; que puisque ces sommes ne peuvent être recouvrées en raison de l'insolvabilité avérée des vendeurs, les époux X... sont également fondés à en solliciter le versement auprès de l'assureur ; que l'assureur est simplement fondé à opposer la franchise contractuelle soit 10 % des condamnations dans les limites de 1 000 € minimum et 4 500 € maximum ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE l'agent immobilier a une obligation de conseil à l'égard des acheteurs ; que le compromis de vente a été signé par et au nom de madame A..., gérante de Solvimo, qui avait pleinement connaissance de la transaction effectuée et qui ne pouvait ignorer que le vendeur était le cogérant de l'agence immobilière ; que l'agence immobilière ne s'est pas préoccupée de la qualité de la rénovation et de l'état de l'immeuble vendu et a cautionné la rénovation faite par son gérant alors qu'il y avait manifestement un conflit d'intérêts qui l'empêchait de remplir son obligation de conseil en toute objectivité ; que l'agence Family'Immo engage sa responsabilité à l'égard de monsieur et madame X... sur le fondement de l'article 1382 du code civil ; que l'agence devra restituer à monsieur et madame X... la commission payée à hauteur de 5 500 € ; qu'il convient de constater que l'assureur responsabilité civile professionnelle de l'agence immobilière est « les souscripteurs du Lloyd's, représentés par leur mandataire général en France, la société Lloyd's France SAS » et de modifier l'intitulé de la partie à la procédure en ce sens ; que le contrat responsabilité civile exclut au 9° des conditions particulières « les dommages provenant d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré » ; que la notion de faute intentionnelle ou dolosive s'entend au sens du code des assurances et notamment de l'article L. 113-1, comme impliquant la volonté de créer le dommage tel qu'il est survenu ; qu'en l'espèce, même si l'agence immobilière a commis une faute en ne respectant pas son devoir de conseil, il n'est toutefois pas établi qu'elle avait la volonté de créer le préjudice subi par les époux X... ; que l'existence d'une faute intentionnelle ou dolosive n'est pas démontrée et

l'exclusion de garantie ne saurait être invoquée ; que l'assureur ne peut pas plus soutenir que monsieur et madame X... ont participé à la réalisation de leur dommage ; qu'en effet, aucune imprudence ou négligence ne peut être reprochée aux acheteurs, qui ont visité l'immeuble dont il n'est pas contesté qu'il était particulièrement attrayant, comme le démontrent les photos communiquées aux acheteurs au moment de la vente qui révèlent une maison meublée et d'aspect soigné ; que la jurisprudence n'exige pas que l'acheteur profane se fasse assister d'un professionnel lors de la visite, et que si certains désordres étaient effectivement apparents, il n'est pas démontré par les défendeurs que les acheteurs avaient conscience de l'ampleur des malfaçons dans toutes leurs conséquences ; que la faute commise par les époux Y... n'est pas non plus exonératoire à l'égard de l'agence qui a commis une faute qui a concouru à la réalisation du dommage qui aurait pu être évité si l'agence avait respecté son devoir de conseil ; qu'il en résulte que les souscripteurs du Lloyd's, représentés par leur mandataire général en France, la société Lloyd's France SAS, devront garantir la société Family'Immo ; que l'assureur invoque un partage de responsabilité entre monsieur et madame Y... et l'agence immobilière dont la responsabilité serait moindre ; que la plus grande part de responsabilité incombe à monsieur et madame Y... qui ont été les interlocuteurs privilégiés des acheteurs, et qui se sont abstenus de faire état de la véritable situation de l'immeuble qu'ils connaissaient particulièrement bien pour y avoir séjourné pendant cinq ans ; qu'il conviendra de retenir dans leurs relations entre eux une part de responsabilité de monsieur et madame Y... à hauteur de 80 % et de l'agence immobilière à hauteur de 20 % ; que l'agence immobilière a fait l'objet d'une liquidation judiciaire et monsieur et madame X... justifient avoir déclaré leur créance à la liquidation le 12 octobre 2011 ; que l'agence immobilière a contribué avec monsieur et madame Y... aux préjudices subis par monsieur et madame X... puisque l'exercice de son devoir de conseil aurait pu empêcher monsieur et madame X... d'acquérir l'immeuble, ou de l'acquérir à ce prix ; qu'il convient en conséquence de condamner in solidum monsieur et madame Y... et l'assureur de l'agence immobilière placée en liquidation judiciaire à réparer les préjudices subis par les époux X... ; que toutefois, il convient d'exclure la garantie de l'assureur en ce qui concerne la restitution du prix de vente, dans la mesure où cette restitution à laquelle le vendeur se trouve tenu à la suite de l'annulation d'un contrat de vente ne constitue pas un préjudice indemnisable susceptible d'être mis à la charge d'un tiers et doit être supportée par le vendeur uniquement ; qu'en revanche aucune disposition du contrat d'assurance produit ne permet d'écarter la garantie de l'assureur en ce qui concerne la restitution de la commission perçue par l'agence immobilière ; qu'il convient en conséquence de condamner in solidum les époux Y... et l'assureur de l'agence immobilière à réparer l'intégralité des préjudices subis par les époux X..., à l'exclusion de la restitution du prix de vente qui sera mise à la charge exclusive des époux Y... et sous réserve de la franchise prévue au contrat qui est opposable aux époux X... qui en invoquent le bénéfice comme au souscripteur originaire ; que cependant la plus grande part de responsabilité incombe à monsieur et madame Y... qui ont été les interlocuteurs privilégiés des acheteurs, et qui se sont abstenus de faire état de la véritable situation de l'immeuble qu'ils connaissaient particulièrement bien pour y avoir séjourné pendant cinq ans ; qu'il conviendra de retenir dans les relations entre les défendeurs une part de responsabilité de monsieur et madame Y... à hauteur de 80 % et de l'agence immobilière à hauteur de 20 % ; que les époux Y... devront donc garantir l'assureur de l'agence immobilière à hauteur de 80 % ;

1°) ALORS QUE la faute dolosive est une cause exclusive de garantie ;

Qu'en l'espèce, pour dire les époux X... fondés à solliciter la garantie auprès des souscripteurs du

Lloyd's, la cour d'appel a considéré que la faute commise par la SARL Family'Immo consistait simplement en une négligence ne justifiant pas l'application de l'exclusion de garantie, après pourtant avoir qualifié cette négligence d'« inacceptable » (arrêt, p. 16, § 10), relevé que le gérant de l'agence immobilière était la personne même du vendeur, constaté que celui-ci avait agi de mauvaise foi puisqu'il avait présenté aux époux X... la maison litigieuse comme rénovée alors qu'il savait n'avoir effectué que des travaux sommaires et s'être attaché à améliorer surtout la présentation superficielle de la maison, sachant mieux que quiconque l'importance que les acheteurs néophytes attachent à de simples embellissements cosmétiques, et enfin retenu que la SARL Family'Immo avait eu conscience du risque qu'elle faisait courir aux acheteurs en manquant à son obligation de conseil, considérations qui caractérisent la faute dolosive et non une simple négligence ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé, par fausse qualification, l'article 1147 du code civil, ensemble l'article 1134 du même code ;

2°) ALORS, à titre subsidiaire, QUE la faute lourde est assimilable à la faute dolosive, laquelle est une cause exclusive de garantie ;

Qu'en l'espèce, pour dire les époux X... fondés à solliciter la garantie auprès des souscripteurs du Lloyd's, la cour d'appel a considéré que la faute commise par la SARL Family'Immo consistait simplement en une négligence ne justifiant pas l'application de l'exclusion de garantie, après pourtant avoir qualifié cette négligence d'« inacceptable » (arrêt, p. 16, § 10), relevé que le gérant de l'agence immobilière était la personne même du vendeur, constaté que celui-ci avait agi de mauvaise foi puisqu'il avait présenté aux époux X... la maison litigieuse comme rénovée alors qu'il savait n'avoir effectué que des travaux sommaires et s'être attaché à améliorer surtout la présentation superficielle de la maison, sachant mieux que quiconque l'importance que les acheteurs néophytes attachent à de simples embellissements cosmétiques, et enfin retenu que la SARL Family'Immo avait eu conscience du risque qu'elle faisait courir aux acheteurs en manquant à son obligation de conseil, considérations qui caractérisent la faute lourde et non une simple négligence ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé, par fausse qualification, l'article 1147 du code civil, ensemble l'article 1134 du même code ;

3°) ALORS, à titre très subsidiaire, QUE la faute dolosive, exclusive de garantie, peut consister en une mauvaise foi consciente et délibérée du cocontractant dans l'inexécution ou la mauvaise exécution de ses obligations, indépendamment de toute intention de nuire ;

Qu'en l'espèce, pour dire les époux X... fondés à solliciter la garantie auprès des souscripteurs du Lloyd's, la cour d'appel a considéré que la faute commise par la SARL Family'Immo consistait simplement en une négligence ne justifiant pas l'application de l'exclusion de garantie, après pourtant avoir qualifié cette négligence d'« inacceptable » (arrêt, p. 16, § 10), relevé que le gérant de l'agence immobilière était la personne même du vendeur, constaté que celui-ci avait agi de mauvaise foi puisqu'il avait présenté aux époux X... la maison litigieuse comme rénovée alors qu'il savait n'avoir effectué que des travaux sommaires et s'être attaché à améliorer surtout la présentation superficielle de la maison, sachant mieux que quiconque l'importance que les

acheteurs néophytes attachent à de simples embellissements cosmétiques, et enfin retenu que la SARL FamilyImmo avait eu conscience du risque qu'elle faisait courir aux acheteurs en manquant à son obligation de conseil, d'où il ressort que la SARL FamilyImmo a agi avec une mauvaise foi consciente et délibérée et que, par conséquent, l'exclusion contractuelle de garantie aurait dû s'appliquer ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil, ensemble l'article 1134 du même code ;

4°) ALORS QUE la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ;

Qu'en l'espèce, pour dire les époux X... fondés à solliciter la garantie auprès des souscripteurs du Lloyd's, la cour d'appel a retenu que la restitution du prix de vente par les époux Y... était devenue impossible du fait de leur insolvabilité et que, par conséquent, le préjudice des époux X... était certain, après avoir néanmoins considéré que les époux Y... sont âgés de 42 ans et qu'ils reviendront peut-être un jour à meilleur fortune, ce qui leur permettrait alors de restituer le prix de vente ;

Qu'en se contredisant de la sorte, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné les souscripteurs du Lloyd's, sous déduction de la franchise contractuelle, à verser aux époux X..., in solidum avec les époux Y..., à titre de garantie, les sommes de 163 000 € au titre de la restitution du prix de vente et 5 500 € au titre de la commission perçue ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE l'assureur assure l'agence immobilière au titre d'un contrat d'assurance de responsabilité professionnelle ; qu'il conclut en premier lieu à l'exclusion de garantie en raison de l'existence d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré et il vise l'article 3 des conditions générales du contrat qui reprend les dispositions de l'article L. 113-1 du code des assurances ; qu'il expose qu'il n'a pas à démontrer la volonté de l'assuré de créer le dommage tel qu'il est survenu, c'est-à-dire sa volonté de nuire, mais simplement la conscience qu'il avait de la prise de risque de créer le dommage ce qui a fait disparaître tout aléa : il savait que l'assureur supporterait les conséquences de ses propres fautes ; qu'il se réfère aux conditions dans lesquelles il a été procédé par les époux Y... à la « rénovation » avec pour objectif d'effectuer des travaux a minima sans respect des règles de l'art avec pour seul objectif de donner une image artificielle d'un bien attrayant d'aspect soigné pour réaliser une plus-value égale à 100 % du prix d'achat d'origine ; qu'en laissant négocier la vente directement par le vendeur et en privilégiant les seuls intérêts de son gérant, l'agence aurait adopté le comportement dolosif de celui-ci et à ce titre aurait commis une faute intentionnelle et dolosive ; qu'il n'est pas démontré que l'agence immobilière, pas plus que les époux Y... eux-mêmes, avait la certitude de la survenue des dommages, à savoir la dégradation inévitable de l'ouvrage dans des conditions susceptibles de porter atteinte à son habitabilité ; qu'elle avait simplement conscience du risque qu'elle faisait courir aux acquéreurs en manquant à son obligation de conseil ; qu'il s'agit d'une négligence inacceptable qui ne justifie pas l'application de l'exclusion de garantie ; que les époux X..., victimes

du dommage, ont qualité pour exercer l'action directe contre l'assureur ; qu'à titre subsidiaire, l'assureur soutient que la faute des époux Y... est de nature à exonérer l'agent immobilier de sa responsabilité, qu'elle absorbe l'intégralité de la causalité et qu'elle justifie que soit écartée la garantie des souscripteurs du Lloyd's ; que si la mauvaise foi des époux Y... décrite ci-dessus est parfaitement établie, les carences de l'agence immobilière le sont également ; que l'agence immobilière SARL Family'Immo a une personnalité distincte de celle de Monsieur Y... qui n'en est pas le seul dirigeant ; que le dommage subi par les époux X... a pour origine les manquements conjugués des vendeurs et de l'agence immobilière et les griefs établis à l'encontre des vendeurs ne sont pas de nature à exonérer l'agence immobilière de sa responsabilité à l'égard de tiers victimes ; qu'elle est à ce titre tenue à l'égard des acheteurs in solidum avec les vendeurs, comme il en a été jugé ; que la société Lloyd's invoque en second lieu la participation des époux X... à leur dommage ce qui justifierait également une exonération de responsabilité ; ; qu'eu égard à l'aspect apparent soigné de la maison et malgré quelques défauts visibles, il a été jugé que l'état véritable de l'ouvrage restait caché pour des acheteurs profanes qui n'ont pas de surcroît bénéficié des conseils de l'agent immobilier qu'ils auraient dû obtenir ; qu'il ne peut être retenu aucun grief à l'encontre des acheteurs et il n'est pas justifié d'ordonner une exonération totale ou partielle de responsabilité à ce titre ; qu'outre les condamnations intervenues au titre des dommages et intérêts telles que visées ci-dessus, les époux X... sollicitent en appel, également, la condamnation de l'assureur à leur verser une somme de 163 000 € afin de compenser le préjudice né de l'absence de récupération du prix de vente ou à défaut, au titre de la perte de chance de pouvoir récupérer ce prix ; qu'ils exposent que les vendeurs, depuis le prononcé du jugement, ont déposé un dossier de surendettement et ont été déclarés insolvable ; que malgré l'exécution provisoire et l'intervention d'un huissier, il n'a été possible de récupérer qu'un peu plus de 1 000 € ; que l'assureur soutient que la SARL Family'Immo n'est pas à l'origine du surendettement qui existait en dehors même de ce litige ; qu'il ajoute que le préjudice n'est pas démontré de sorte que faire droit à cette demande, aboutirait à octroyer deux fois la somme de 163 000 € ; que si la restitution du prix à laquelle le vendeur est condamné à la suite de la résolution de la vente ne constitue pas, en elle-même, un préjudice indemnisable, l'agent immobilier peut être tenu à garantir le remboursement du prix, si cette restitution est impossible par suite de l'insolvabilité avérée du débiteur ; qu'il n'est pas besoin d'exiger en outre de l'acquéreur qu'il démontre que le dépôt du dossier de surendettement par les vendeurs est imputable à une faute de l'agence immobilière ; qu'il faut et il suffit d'établir la preuve de l'insolvabilité avérée des débiteurs ; que l'ancienneté des difficultés financières est au contraire un élément permettant de démontrer le caractère avéré de l'insolvabilité ; que le couple Y...a quitté la Sarthe pour s'installer dans Les Landes ; que la société Family'Immo dont monsieur Y... était l'un des cogérants est en liquidation judiciaire monsieur Y... n'a pas pu à ce jour trouver un emploi stable ; qu'il est actuellement sans emploi ; que l'huissier de justice de Mont-de-Marsan en charge de l'exécution du jugement assorti de l'exécution provisoire n'a pu l'exécuter qu'à hauteur de 1 389, 57 € (absorbée quasi intégralement dans ses frais) et il a procédé au classement du dossier en raison de la procédure de surendettement ; que la demande de surendettement formée par les époux Y... a été admise par le juge de Mont-de-Marsan le 24 septembre 2013 ; que celui-ci a relevé que l'endettement était déjà important sans la condamnation intervenue au profit des époux X..., qu'ils avaient un endettement global de 379 703, 42 €, la charge de remboursements mensuels de 775, 21 € et de charges fixes de 2 254 € pour une famille avec deux enfants à charge, et que celles-ci étaient supérieures aux ressources mensuelles du couple suite à la perte d'emploi du mari ; que les époux Y... ont vendu en 2010 l'immeuble de Parigné-l'Évêque qu'ils avaient acquis en 2007 et il n'est pas justifié qu'ils soient encore

propriétaires d'un immeuble ; qu'en exigeant par ailleurs des époux X... qu'ils démontrent le caractère irrémédiable et définitif de l'insolvabilité des époux Y..., aux motifs qu'une situation de surendettement n'est toujours que temporaire et n'interdit pas d'obtenir un titre exécutoire, l'assureur exige une preuve impossible à administrer ; que les époux Y... sont âgés de 42 ans et ils reviendront peut-être un jour à meilleure fortune ; que cependant leur insolvabilité actuelle est avérée et les époux X... justifient avoir vainement tenté l'exécution des condamnations en recourant à un huissier de justice ; que le préjudice des époux X... apparaît ainsi certain et ils sont fondés à en solliciter la garantie auprès de l'assureur de l'agence immobilière ; que cette condamnation doit intervenir in solidum afin de ne pas octroyer aux créanciers deux fois la même somme ; que le même raisonnement vaut pour les frais notariés, l'indemnité de 5 500 € représentant le montant de la commission de l'agence ainsi que pour les frais, droits et taxes de toute nature, frais de publication en lien avec la résolution de la vente qui constituent des créances de restitution reposant sur les vendeurs ; que puisque ces sommes ne peuvent être recouvrées en raison de l'insolvabilité avérée des vendeurs, les époux X... sont également fondés à en solliciter le versement auprès de l'assureur ; que l'assureur est simplement fondé à opposer la franchise contractuelle soit 10 % des condamnations dans les limites de 1 000 € minimum et 4 500 € maximum ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE l'agence immobilière a contribué avec monsieur et madame Y... aux préjudices subis par monsieur et madame X... puisque l'exercice de son devoir de conseil aurait pu empêcher monsieur et madame X... d'acquérir l'immeuble, ou de l'acquérir à ce prix ; qu'il convient en conséquence de condamner in solidum monsieur et madame Y... et l'assureur de l'agence immobilière placée en liquidation judiciaire à réparer les préjudices subis par les époux X... ; que toutefois, il convient d'exclure la garantie de l'assureur en ce qui concerne la restitution du prix de vente, dans la mesure où cette restitution à laquelle le vendeur se trouve tenu à la suite de l'annulation d'un contrat de vente ne constitue pas un préjudice indemnisable susceptible d'être mis à la charge d'un tiers et doit être supportée par le vendeur uniquement ; qu'en revanche aucune disposition du contrat d'assurance produit ne permet d'écarter la garantie de l'assureur en ce qui concerne la restitution de la commission perçue par l'agence immobilière ; qu'il convient en conséquence de condamner in solidum les époux Y... et l'assureur de l'agence immobilière à réparer l'intégralité des préjudices subis par les époux X..., à l'exclusion de la restitution du prix de vente qui sera mise à la charge exclusive des époux Y... et sous réserve de la franchise prévue au contrat qui est opposable aux époux X... qui en invoquent le bénéfice comme au souscripteur originaire ;

1°) ALORS QUE, dans le cas de résolution d'une vente, la restitution du prix reçu par le vendeur est la contrepartie de la restitution de la chose par l'acheteur ; que, par conséquent, seul le vendeur doit restituer à l'acheteur le prix qu'il en a reçu ;

Qu'en l'espèce, pour dire les époux X... fondés à solliciter la garantie auprès des souscripteurs du Lloyd's pour ce qui concerne la restitution du prix de vente, la cour d'appel a affirmé que « si la restitution du prix à laquelle le vendeur est condamné à la suite de la résolution de la vente ne constitue pas, en elle-même, un préjudice indemnisable, l'agent immobilier peut être tenu à garantir le remboursement du prix, si cette restitution est impossible par suite de l'insolvabilité avérée du débiteur » (arrêt, p. 17, § 10), quand seuls les époux Y... pouvaient être condamnés à restituer le prix de vente, à l'exclusion de la SARL Family'Immo immobilière et donc de son

assureur, les souscripteurs du Lloyd's ;

Qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a violé l'article 1644 du code civil, ensemble l'article 1134 du même code ;

2°) ALORS QU'un agent immobilier n'est pas en droit de percevoir des honoraires si la vente à laquelle il est intervenu n'est pas conclue ; que si la vente est conclue, mais anéantie rétroactivement par résolution, ce droit de percevoir des honoraires est également anéanti rétroactivement, ce qui oblige l'agent immobilier à restituer les honoraires perçus ; que cette restitution ne tend pas à réparer le préjudice éventuellement causé à l'acheteur, mais participe du jeu des restitutions qui résulte de la résolution de la vente ;

Qu'en l'espèce, pour dire les époux X... fondés à solliciter la garantie auprès des souscripteurs du Lloyd's pour ce qui concerne la restitution de la commission perçue par la SARL Family'Immo, la cour d'appel a affirmé que le raisonnement appliqué à la restitution du prix de vente, à savoir que l'agence immobilière peut être tenue de garantir cette restitution si cette restitution par le vendeur est devenue impossible, vaut également pour l'indemnité de 5 500 € représentant le montant de la commission de l'agence, quand seule la SARL Family'Immo pouvait être condamnée à restituer les honoraires perçus, à l'exclusion de son assureur, les souscripteurs du Lloyd's, qui s'étaient obligés à garantir seulement « les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'il peut encourir dans l'exercice de l'activité professionnelle [...] du fait des dommages incorporels causés à autrui » (production n° 6 : police d'assurance, conditions spéciales, art. 1) ;

Qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a violé les articles 1644 du code civil et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, ensemble l'article 1134 du même code.