

Jurisprudence

Cour de cassation
Première chambre civile

11 juin 2002
n° 99-21.147

Sommaire :

Texte intégral :

Cour de cassation Première chambre civile Rejet 11 juin 2002 N° 99-21.147

République française

Au nom du peuple français

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le pourvoi formé par le Cabinet Richard Thum, société à responsabilité limitée, dont le siège est ...,

en cassation d'un arrêt rendu le 14 septembre 1999 par la cour d'appel d'Amiens (4e chambre commerciale), au profit :

1 / de M. Jean-Claude X...,

2 / de Mme Chantal Y..., épouse X...,

demeurant ensemble ...,

défendeurs à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au Procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 7 mai 2002, où étaient présents : M. Lemontey, président, Mme Barberot, conseiller référendaire rapporteur, M. Renard-Payen, conseiller, Mme Petit, avocat général, Mme Collet, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Barberot, conseiller référendaire, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat du Cabinet Richard Thum, de la SCP Masse-Dessen, Georges et Thouvenin, avocat des époux X..., les conclusions de Mme Petit, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur les trois moyens réunis, pris en leur diverses branches, tels qu'ils figurent au mémoire en demande et sont reproduits en annexe au présent arrêt :

Attendu que le 12 décembre 1994, M. et Mme X... ont donné mandat à la société Cabinet Richard Thum, de leur rechercher un droit au bail à usage commercial ; que le même jour, l'agent immobilier leur a proposé le droit au bail d'un fonds de commerce exploité par la société Océanelle en liquidation judiciaire, la commission due en cas d'acquisition étant de 50 000 francs ; que le 13 décembre 1994, les époux X... signaient une offre d'achat pour un montant de 250 000 francs par l'intermédiaire de l'agent immobilier qui était chargé de négocier avec le liquidateur et d'établir tous les actes sous-seing privé en cas d'accord ; que, le 16 janvier 1995, le juge commissaire rendait une ordonnance autorisant la cession du droit au bail au profit des époux X... ; que ces derniers, après avoir refusé de signer l'acte authentique au motif qu'ils ignoraient que le bail vint à expiration le 1er novembre 1995,

ont acquis le local lui-même ; que l'agent immobilier fait grief à l'arrêt attaqué (Amiens, 14 septembre 1999) de l'avoir débouté de sa demande en paiement de sa commission et de l'avoir condamné à payer aux époux X... la somme de 80 000 francs à titre de dommages-intérêts ;

Attendu, d'abord, que, les époux X... ayant soutenu que le Cabinet Richard Thum ne les avait pas informés de l'absence de droit au renouvellement du bail en raison de sa date d'expiration, la cour d'appel, qui a constaté que les acquéreurs n'avaient été renseignés que par le notaire lors de la signature de l'acte authentique et qui en a déduit que l'agent immobilier, qui avait manqué à son devoir de conseil, avait imparfaitement rempli sa mission, a, sans encourir les griefs des deux premiers moyens, légalement justifié sa décision ;

Attendu, ensuite, que la cour d'appel, qui a constaté que les époux X... avaient dû s'endetter pour acquérir l'immeuble afin de ne pas perdre le droit au bail, relevant ainsi le lien de causalité entre le manquement de l'agent immobilier à son devoir de conseil et le préjudice subi par les clients, a légalement justifié la condamnation de l'agent immobilier à des dommages-intérêts ;

D'où il suit qu'aucun des moyens ne peut être accueilli ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le Cabinet Richard Thum aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne le Cabinet Richard Thum à payer aux époux X... la somme de 1 800 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze juin deux mille deux.

Composition de la juridiction : Président : M. LEMONTEY

Décision attaquée : cour d'appel Amiens 1999-09-14 (Rejet)