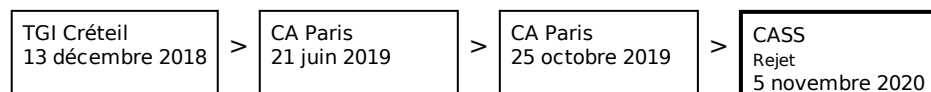


# Cour de cassation, Chambre civile 3, 5 novembre 2020, 19-21.575, Inédit

## Chronologie de l'affaire



## Sur la décision

Référence : Cass. 3e civ., 5 nov. 2020, n° 19-21.575

Juridiction : Cour de cassation

Numéro(s) de pourvoi : 19-21.575

Importance : Inédit

Décision précédente : Cour d'appel de Paris, 21 juin 2019

Dispositif : Rejet

Identifiant Légifrance : JURITEXT000042524957

Identifiant européen : ECLI:FR:CCASS:2020:C300786

## Sur les personnes

Président : M. Chauvin (président)

Cabinet(s) : SOCIETE PIWNICA-MOLINIE AVOCATS & ASS, SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE DELAMARRE ET JEHANNIN, AVOCAT AU CONSEIL D'ETAT ET A LA COUR DE CASSATION

Parties : société Chatillon c/ société RLPG développement, pôle 4, société du Manslois

## Texte intégral

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

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 5 novembre 2020

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 786 F-D

Pourvoi n° U 19-21.575

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 5 NOVEMBRE 2020

1°/ la société Chatillon, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [...] ,

2°/ la société [...], société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [...] , agissant en qualité d'administrateur judiciaire de la société Chatillon,

3°/ M. T... C..., domicilié [...] , agissant en qualité de mandataire judiciaire de la société Chatillon,

4°/ M<sup>me</sup> X... N..., épouse O..., domiciliée [...] ,

ont formé le pourvoi n° U 19-21.575 contre l'arrêt rendu le 21 juin 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 4 , chambre 1), dans le litige les opposant :

1°/ à M. Y... S... E..., domicilié [...] , pris en qualité de mandataire ad hoc de la société du Manslois,

2°/ à la société du Manslois, société civile immobilière, dont le siège est [...] ,

3°/ à la société RLPG développement, société par actions simplifiée, dont le siège est [...] ,

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M<sup>me</sup> Greff-Bohnert, conseiller, les observations de M<sup>e</sup> Balat, avocat de la société Chatillon, de la société [...], ès qualités, de M. C..., ès qualités, et de M<sup>me</sup> N..., ès qualités, de la SCP Delamarre et Jehannin, avocat de la société RPLG développement, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de M. E..., ès qualités, et de la société du Manslois, après débats en l'audience publique du 15 septembre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M<sup>me</sup> Greff-Bohnert, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et M<sup>me</sup> Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 21 juin 2019), par acte du 13 novembre 2014, la société civile immobilière du Manslois (la SCI) a vendu à la société Chatillon, ayant pour présidente M<sup>me</sup> O..., un bien immobilier loué à la société RPLG développement, qui y exploitait un fonds de commerce, suivant un bail commercial ayant pris effet le 1<sup>er</sup> novembre 2010 pour une durée de neuf ans dont six ans ferme, soit jusqu'au 31 octobre 2016.

2. Par acte du 4 mars 2016, la société RPLG développement a délivré à la société Chatillon un congé pour l'échéance du 31 octobre 2016.

3. Par acte du 3 mai 2018, n'ayant pu relouer les locaux, la société Chatillon et M<sup>me</sup> O... ont assigné la SCI et la société RPLG développement en nullité du contrat de vente à titre principal sur le fondement du dol et à titre subsidiaire sur le fondement de l'erreur, et en paiement de dommages-intérêts. La société [...], administrateur judiciaire, et M. C..., mandataire judiciaire, de la société Chatillon, sont intervenus à l'instance. M. E... est intervenu en qualité de mandataire ad hoc de la SCI.

#### Examen du moyen

##### Enoncé du moyen

4. La société Chatillon et M<sup>me</sup> O... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors :

«1°/ que toute erreur provoquée par un dol et déterminante du consentement peut entraîner la nullité du contrat; que les juges n'ont pas à rechercher si l'erreur provoquée par un dol portait sur un élément qui avait fait l'objet d'une intégration dans les motifs contractuels; qu'en retenant que les éléments concernant la rentabilité financière de l'opération immobilière

et la situation économique du locataire commercial, «faute pour la société Chatillon de les avoir fait entrer dans le champ contractuel, ne sont pas déterminants du consentement de l'acquéreur d'un bien immobilier», cependant que l'intégration de motifs

relatifs à la rentabilité est indifférente à la caractérisation d'un dol, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comporte pas, a violé l'article 1116 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016;

2°/ que le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté; que toute erreur déterminante résultant d'un dol vicie le consentement et entraîne la nullité du contrat; que pour rejeter le moyen tiré de la réticence dolosive des vendeurs sur la rentabilité financière de l'ensemble immobilier, la cour d'appel a retenu que la situation financière du bien n'était pas déterminante de leur consentement; qu'en statuant ainsi sans se prononcer, ainsi que cela lui était demandé, sur la question de savoir si le bail, annexé à l'acte de vente, qui stipulait un loyer manifestement trop élevé au regard du bien loué,

ne donnait pas une image erronée de la rentabilité de l'immeuble vendu, de nature à provoquer chez l'acquéreur une erreur sur la rentabilité de l'opération et à le déterminer dans son achat, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016;

3°/ que tenus de motiver leur décision, les juges du fond doivent préciser les éléments de preuve sur lesquels ils se fondent; que dans leurs conclusions, les exposants faisaient valoir que «ce n'est qu'en 2014 et avec l'acquisition de l'ensemble immobilier litigieux que M<sup>me</sup> O... a souhaité réaliser un investissement dans l'immobilier commercial»; qu'en retenant néanmoins, pour rejeter les demandes formées sur le fondement du dol, que «M<sup>me</sup> O... investit habituellement dans l'immobilier commercial», sans préciser sur quels éléments du dossier elle se fondait pour procéder à cette affirmation erronée, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile;

4°/ que constitue une erreur sur la substance de nature à entraîner la nullité d'un contrat, l'erreur sur la rentabilité économique d'une opération contractuelle; qu'en retenant que ne constitue pas une qualité substantielle du bien vendu la rentabilité d'un investissement non entrée dans le champ contractuel, tout en s'abstenant de rechercher si, comme le faisaient valoir les exposants, les divers échanges entre les parties ainsi que l'intégration du bail commercial et des prévisions et informations relatives aux loyers versés et dus dans le contrat de vente qui liait la société Chatillon à la SCI du Manslois n'avait pas fait entrer la rentabilité économique dans le champ contractuel, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1110 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.»

#### Réponse de la Cour

5. En premier lieu, la cour d'appel a relevé que, lorsque la SCI avait acquis le bien litigieux, celui-ci était loué pour un loyer qui avait été fixé entre le vendeur et le preneur de sorte qu'il ne pouvait pas lui être reproché d'avoir trompé l'acquéreur en fixant, en

accord avec le preneur, un loyer ne correspondant pas à la valeur locative des locaux et sans proportion avec le chiffre d'affaires réalisé.

6. Elle a retenu que le risque du départ du locataire au terme de la période triennale du bail commercial ne pouvait pas être méconnu par l'acquéreur du bien et qu'aucun élément n'établissait que la SCI savait que le locataire allait mettre fin au bail ni que la délivrance du congé avait été différée pour lui permettre de vendre son bien dans les meilleures conditions.

7. Elle a souverainement déduit de ces seuls motifs que la preuve d'un dol n'était pas rapportée.

8. En second lieu, la cour d'appel a retenu que ni le chiffre d'affaires réalisé par le locataire d'un local commercial ni la rentabilité économique d'un investissement immobilier, lorsque celle-ci n'était pas entrée dans le champ contractuel, ne constituaient une qualité substantielle du bien objet d'une vente immobilière.

9. Elle n'était donc pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante pour écarter la demande formée sur le fondement de l'erreur.

10. Elle a ainsi légalement justifié sa décision. PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Chatillon représentée par M. C... ès qualités, et M<sup>me</sup> O... aux dépens ;

En application de 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 cinq novembre deux mille vingt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par M<sup>e</sup> Balat, avocat aux Conseils, pour la société Chatillon, la société [...], ès qualités, M. C..., ès qualités, et M<sup>me</sup> O..., ès qualités.

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la société Chatillon et M<sup>me</sup> O... de toutes leurs demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur le dol, la société Chatillon et M<sup>me</sup> O... font valoir que le dol résulte d'abord du fait que la SCI du Manslois ne leur a pas donné d'informations sur la situation économique du locataire, notamment son chiffre d'affaires ; que toutefois, ces éléments, faute pour la société Chatillon de les avoir fait entrer dans le champ contractuel, ne sont pas déterminants du consentement de l'acquéreur d'un bien immobilier dont la valeur ne dépend pas de la situation de son locataire ; qu'en outre, il résulte des écritures de la société Chatillon et de M<sup>me</sup> O... que plus que la situation financière du preneur, elles ont pris en considération son appartenance au groupe Casino ; que la société Chatillon et M<sup>me</sup> O... fondent ensuite leur demande sur le caractère excessif du loyer ; qu'il résulte toutefois du dossier que lorsque la SCI du Manslois a acquis le bien litigieux, celui-ci était

loué à un loyer qui avait été fixé entre le vendeur et le preneur ; qu'en l'absence d'élément de preuve, il ne peut être reproché à la SCI du Manslois d'avoir trompé

la société Chatillon et M<sup>me</sup> O... en fixant, en accord avec le preneur, un loyer ne correspondant pas à la valeur locative des locaux et sans proportion avec le chiffre d'affaires réalisé par le preneur ; que la société

Chatillon et M<sup>me</sup> O... soutiennent enfin que la SCI du Manslois, qui n'ignorait ni les difficultés rencontrées par le preneur ni le caractère artificiel du loyer avait connaissance de la volonté de celui-ci d'arrêter son activité au sein des locaux, le congé n'ayant été délivré qu'après la vente du bien d'un commun accord entre la SCI du Manslois et son locataire ; qu'ils déclarent rapporter cette preuve par le fait que les associés de la société RLPG Chatillon-sur-Indre, aux droits de laquelle est venue la société RLPG Développement, appartiennent à la même famille que des associés de la SCI du Manslois ; qu'outre que le risque du départ du locataire au terme de la période triennale du bail commercial ne peut être méconnu par l'acquéreur du bien, notamment lorsque celui-ci,

comme M<sup>me</sup> O... investit habituellement dans l'immobilier commercial, aucun élément n'établit que la SCI du Manslois savait que le locataire allait mettre fin au bail, encore moins que la délivrance du congé a été différée pour permettre à la SCI du Manslois de vendre son bien dans les meilleures conditions, la résiliation du bail par le locataire ne pouvant intervenir qu'au terme d'une période triennale ; que cette preuve ne peut résulter de l'existence de liens entre des associés de la SCI du Manslois et des associés de la société Chatillon-sur-Indre, situation qui n'existait d'ailleurs plus au moment de la vente ; qu'il résulte de ces éléments que la société Chatillon n'apporte pas la preuve du dol allégué ; qu'il convient en conséquence de rejeter la demande en nullité de la vente et en paiement de dommages-intérêts ; que sur l'erreur, la société Chatillon soutient qu'elle a commis une erreur sur le montant du chiffre d'affaires réalisé par le locataire, la société RLPG Développement, partant sur la rentabilité économique de l'opération ; qu'elle explique que le loyer a été à l'origine fixé entre l'ancien propriétaire, la société Guignard promotion, et l'ancien locataire, la société Leader Price sur la base de prévisions de chiffre d'affaires qui ont été maintenues lors de la reprise du bail par la société RPLG Chatillon-sur-Indre mais que celle-ci n'a pas atteint, son chiffre d'affaires étant près de trois fois inférieur au chiffre d'affaires prévisionnel ; que cependant, le chiffre d'affaires réalisé par le locataire d'un local commercial ne constitue pas une qualité substantielle du bien objet d'une vente immobilière ; que ne constitue pas davantage une telle qualité la rentabilité économique d'un investissement immobilier lorsque cette rentabilité n'est pas entrée dans le champ contractuel ; que la société Chatillon n'est donc pas fondée à réclamer la nullité de la vente litigieuse sur le fondement d'une erreur ; qu'il convient de la débouter ainsi que M<sup>me</sup> O... de leurs demandes ; que sur la responsabilité de la SCI du Manslois pour manquement à son obligation d'information, en sa qualité de vendeur d'un local commercial, la SCI de Manslois n'était pas tenue de transmettre à la société Chatillon des informations relatives au chiffre d'affaires de son locataire dont il n'est en outre pas justifié qu'elle en avait connaissance ; qu'il convient en

conséquence de rejeter les demandes de la société Chatillon et de M<sup>me</sup> O... ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE sur la demande de dommages et intérêts des parties demanderesses fondée sur l'obligation précontractuelle d'information, les parties demanderesses font soutenir que la société SCI du Manslois s'est manifestement abstenue de communiquer à la société Chatillon, préalablement à la régularisation de la promesse puis de l'acte authentique de vente, des informations essentielles quant à la situation économique du preneur, la société RLPG Chatillon-sur-Indre, et plus précisément sur son chiffre d'affaires; qu'elles indiquent que ces informations auraient été de nature à permettre à l'acquéreur de déterminer la valeur locative de l'ensemble immobilier en cause ainsi que la pérennité potentielle du preneur et par conséquent, de s'apercevoir que le prix de vente était particulièrement disproportionné; qu'elles en concluent que la SCI du Manslois a manqué à son obligation précontractuelle d'information;

qu'il n'est pas contesté que la société Chatillon, gérée par M<sup>me</sup> O... a acquis le bien immobilier en cause dans un but d'investissement locatif; que ce faisant, les demanderesses devaient nécessairement intégrer les aléas de la location immobilière et les fluctuations du marché; qu'or M<sup>me</sup> O... et la société Chatillon n'ont jamais pris le soin de s'informer par elles-mêmes, avant la vente de la pertinence de cet investissement au regard de leur situation propre, ni même de se renseigner sur le chiffre d'affaires réalisé par le preneur à bail ce qui traduit de leur part une légèreté certaine alors même qu'il résulte des pièces versées par les demanderesses elles-mêmes que M<sup>me</sup> O... a exercé les fonctions de dirigeante de plusieurs sociétés lui appartenant ayant toutes pour objet social, tout comme la société Chatillon, l'acquisition de la propriété, l'aménagement, la location des biens et droits immobiliers, que dans le cadre de l'acquisition objet du litige, M<sup>me</sup> O... était assistée d'un conseiller immobilier, M. J... de la société DIP/TIK, comme en attestent les courriels et l'offre d'achat versés aux débats, et que M<sup>me</sup> O... a également eu recours à un avocat conseil, à un avocat fiscaliste, et à son propre notaire Maître W..., rédacteur de l'acte; qu'il appartenait ainsi à la société Chatillon et à M<sup>me</sup> O..., qui ne peuvent être qualifiés de profanes en la matière, de se renseigner, préalablement à l'acquisition, sur le marché immobilier et locatif local, et d'interroger, si elles le jugeaient utile, le vendeur sur l'état des comptes de la société locataire, lesquels au demeurant ont été publiés avant la signature de l'acte authentique de vente; qu'or les demanderesses n'ont jamais érigé l'information relative au chiffre d'affaires de la société RLPG Chatillon sur Indre en une condition du contrat; qu'au contraire, l'acte de vente du 13 novembre 2014 indique empressement que : Article 7.1 «les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles de la part de leurs conseils respectifs» et article 9.2 «L'Acquéreur déclare parfaitement connaître les biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards»; qu'enfin, les parties demanderesses ne rapportent pas la preuve qui leur

incombe que lors de la vente de 2014, la SCI du Manslois avait connaissance du fait que la société RLPG Chatillon-sur-Indre donnerait congé au bailleur le 4 mars 2016, soit 18 mois plus tard; qu'il résulte de ces éléments que les demanderesses n'établissent pas l'existence d'une violation délibérée de l'obligation précontractuelle d'information pesant sur la société Chatillon de sorte que leurs demandes de dommages et intérêts fondées de ce chef ne sauraient prospérer;

ALORS, EN PREMIER LIEU, QUE toute erreur provoquée par un dol et déterminante du consentement peut entraîner la nullité du contrat; que les juges n'ont pas à rechercher si l'erreur provoquée par un dol portait sur un élément qui avait fait l'objet d'une intégration dans les motifs contractuels; qu'en retenant que les éléments concernant la rentabilité financière de l'opération immobilière et la situation économique du locataire commercial, «faute pour la société Chatillon de les avoir fait entrer dans le champ contractuel, ne sont pas déterminants du consentement de l'acquéreur d'un bien immobilier» (arrêt attaqué, p. 4, avant-dernier alinéa), cependant que l'intégration de motifs relatifs à la rentabilité est indifférente à la caractérisation d'un dol, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comporte pas, a violé l'article 1116 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016;

ALORS, EN DEUXIEME LIEU, QUE le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté; que toute erreur déterminante résultant d'un dol vicie le consentement et entraîne la nullité du contrat; que pour rejeter le moyen tiré de la réticence dolosive des vendeurs sur la rentabilité financière de l'ensemble immobilier, la cour d'appel a retenu que la situation financière du bien n'était pas déterminante de leur consentement (arrêt attaqué, p. 4, avant-dernier et dernier alinéas); qu'en statuant ainsi sans se prononcer, ainsi que cela lui était demandé (conclusions des exposants, p. 18 et p. 19 in limine), sur la question de savoir si le bail, annexé à l'acte de vente, qui stipulait un loyer manifestement trop élevé au regard du bien loué, ne donnait pas une image erronée de la rentabilité de l'immeuble vendu, de nature à provoquer chez l'acquéreur une erreur sur la rentabilité de l'opération et à le déterminer dans son achat, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016;

ALORS, EN TROISIEME LIEU, QUE, tenus de motiver leur décision, les juges du fond doivent préciser les éléments de preuve sur lesquels ils se fondent; que dans leurs conclusions, les exposants faisaient valoir que «ce n'est qu'en 2014 et avec l'acquisition de l'ensemble immobilier litigieux que Madame X... O... a souhaité réaliser un investissement dans l'immobilier commercial» (assignation à jour fixe, p. 41); qu'en retenant néanmoins, pour rejeter les demandes formées sur le fondement du dol, que «M<sup>me</sup> O... investit habituellement dans l'immobilier commercial» (arrêt attaqué, p. 5, alinéa 2), sans préciser sur quels éléments du dossier elle se fondait pour procéder à cette affirmation erronée, la cour d'appel n'a pas

satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile;

ET ALORS, EN DERNIER LIEU, QUE constitue une erreur sur la substance de nature à entraîner la nullité d'un contrat, l'erreur sur la rentabilité économique d'une opération contractuelle; qu'en retenant que ne constitue pas une qualité substantielle du bien vendu la rentabilité d'un investissement non entrée dans le champ contractuel (arrêt attaqué, p. 5, alinéa 4), tout en s'abstenant de rechercher si, comme le faisaient valoir les exposants (conclusions, p. 30 à 34 et p. 45),

les divers échanges entre les parties ainsi que l'intégration du bail commercial et des prévisions et informations relatives aux loyers versés et dus dans le contrat de vente qui liait la société Chatillon à la SCI du Manslois n'avait pas fait entrer la rentabilité économique dans le champ contractuel, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1110 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.