

**COUR DE CASSATION**  
1<sup>ère</sup> chambre civile, 3 juillet 2008

Pourvoi n° 07-12337  
Président : M. BARGUES

Au nom du peuple français,

La Cour de cassation, première chambre civile,  
a rendu l'arrêt suivant:

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

Met hors de cause sur sa demande M. X... ;

Attendu que M. Y... a donné mandat à M. Z... de  
vendre un immeuble pour un prix de 167 693  
euros ; que la vente a été signée le 5 mai 2003  
au profit de M. A... pour le prix de 152 449 euros  
par acte désignant M. X... notaire ; que, le 20  
juin 2003, le maire de Royat a fait connaître au  
notaire son intention d'exercer le droit de  
préemption, lequel a été délégué à l'OPAC qui  
l'a exercé le 4 août ; que M. Y... a refusé de  
passer l'acte mais le 27 janvier 2004 le prix a  
été consigné ;

Sur le premier moyen :

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt (Riom, 14  
décembre 2006) d'avoir débouté M. Y... de ses  
demandes et de ne pas avoir reconnu que M.  
Z..., exerçant sous l'enseigne " agence  
Gambetta " engageait sa responsabilité  
contractuelle envers M. Y..., alors que dans ses  
conclusions d'appel, M. Y... se prévalait d'un  
manquement de l'agent immobilier à son devoir  
d'information et de conseil ; qu'en ne répondant  
pas à ce moyen péremptoire des conclusions de  
M. Y..., la cour d'appel a violé l'article 455 du  
code de procédure civile ;

Mais attendu que par motifs tant propres  
qu'adoptés, les juges du fond ont relevé que le  
mandat initialement donné l'avait été pour une  
somme de 167 693 euros en juillet 2002 et qu'il  
n'apparaît pas que ce prix de présentation  
puisse résulter de quelconques pressions, que  
s'il est constant que M. Y... a manifesté  
l'intention de porter le prix pour finalement  
consentir à vendre l'immeuble 152 449 euros,  
cette différence de prix n'est pas à elle seule  
susceptible de caractériser des manoeuvres  
ayant trompé le consentement du vendeur, que  
la promesse de vente a été directement signée  
et paraphée par M. Y... lequel a mentionné de  
sa main " je dis bien en francs français la  
somme de un million net pour le vendeur " et  
qu'une telle mention est de nature à manifester  
son exacte connaissance et acceptation du prix  
lui revenant au jour de la signature du  
compromis ; que la suspicion de lésion soutenue

par M. Y... se trouve être contredite par le  
rapport de l'administration des domaines selon  
lequel le prix stipulé au compromis de vente  
correspond à la valeur vénale de l'immeuble que  
la cour d'appel qui n'était pas tenue de répondre  
à des conclusions inopérantes a ainsi  
légalement justifié sa décision ;

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 29 de la loi du 29 juillet 1881 ;

Attendu que pour condamner M. Y... à payer à  
M. Z... une somme de 2 000 euros à titre de  
dommages- intérêts, la cour d'appel a énoncé  
que M. Y... formulait dans la présente procédure  
contre M. Z... des accusations graves de  
manoeuvres dolosives qui pénalement  
s'apparentent à des faits susceptibles de la  
qualification d'escroquerie et qui de surcroît sont  
complètement dépourvues du moindre  
commencement de preuve et sont même  
contredites par les éléments du dossier ; qu'il  
s'agirait en effet de manoeuvres, discours,  
embrouillant entre les francs et les euros, refus  
de lui remettre une copie du compromis,  
signature à sa place du dit compromis, abusant  
d'un état prétendument affaibli par l'âge et les  
circonstances, qui auraient pour effet d'une part  
de contraindre M. Y... à vendre à bas prix, se  
dépouillant ainsi sans contrepartie d'une partie  
de son patrimoine et d'autre part de tirer profit,  
au moins en s'assurant rapidement d'une vente  
qui lui procurerait rémunération ; que de telles  
accusations sont de nature à porter atteinte à  
l'honorabilité et à la réputation de M. Z... ;

Qu'en statuant ainsi quand les abus de la liberté  
d'expression prévus et réprimés par la loi du 29  
juillet 1881, ne peuvent être réparés que sur le  
fondement de ce texte, la cour d'appel en a violé  
les dispositions ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce  
qu'il a condamné M. Y... à payer 2000 euros à  
M. Z..., l'arrêt rendu le 14 décembre 2006 par la  
cour d'appel de Riom ; remet, en conséquence,  
sur ce point, la cause et les parties concernées  
dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt  
et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour  
d'appel de Riom, autrement composée ;

Condamne M. Z... aux dépens ;

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

Dit que sur les diligences du procureur général  
près la Cour de cassation, le présent arrêt sera  
transmis pour être transcrit en marge ou à la  
suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation,

première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois juillet deux mille huit.