

12 novembre 2020
Cour de cassation
Pourvoi n° 18-18.152

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2020:C300858

Texte de la décision

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 12 novembre 2020

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 858 F-D

Pourvois n°
C 18-18.152
B 18-18.312 JONCTION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 12 NOVEMBRE 2020

I-1°/ M. G... P...,

2°/ Mme V... J..., épouse P...,

tous deux domiciliés [...],

ont formé le pourvoi n° C 18-18.152 contre un arrêt rendu le 16 mars 2018 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige les opposant :

1°/ à M. W... U... K..., domicilié [...],

2°/ à M. X... L...,

3°/ à Mme A... M..., épouse L...,

4°/ à Mme Y... R... C..., épouse K...,

5°/ à M. H... N...,

tous cinq domiciliés [...],

6°/ au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [...] (SDC), dont le siège est [...],

7°/ à la société JCM sous l'enseigne CIMM immobilier, société par actions simplifiée, dont le siège est [...],

8°/ à la société F...-B..., société civile professionnelle, dont le siège est [...], prise en qualité de liquidateur de la société [...],

9°/ à la société O... Q... et Z... Q..., société civile professionnelle, dont le siège est [...],

10°/ à la société Plateforme construction IDF, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation.

II- La société O... Q... et Z... Q..., société civile professionnelle, a formé le pourvoi n° B 18-18.312 contre le même arrêt rendu, dans le litige l'opposant :

1°/ à M. G... P...,

2°/ à Mme V... J..., épouse P...,

3°/ à M. W... K...,

4°/ à M. X... L...,

5°/ à Mme A... M...,

6°/ à Mme Y... C..., épouse K...,

7°/ à M. H... N...,

8°/ au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [...],

9°/ à la société JCM Cimm immobilier, société par actions simplifiée,

10°/ à la société B... MJ, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [...], prise en qualité de liquidateur judiciaire de la société [...], société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

11°/ à la société Plateforme construction IDF, société à responsabilité limitée,

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs au pourvoi n° C 18-18.152 invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

La demanderesse au pourvoi n° B 18-18-312 invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Boyer, conseiller, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société O... Q... et Z... Q..., de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de M. et Mme P..., de Me Le Prado, avocat de M. et Mme K..., de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat de M. L..., Mme M... et de M. N..., après débats en l'audience publique du 29 septembre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Boyer, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme 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.

Jonction

1. En raison de leur connexité, les pourvois n° C 18-18.152 et n° B 18-18.312 sont joints.

Désistement partiel

2. Il est donné acte à M. et Mme P... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société JCM, la société civile professionnelle F...-B..., en la personne de M. B..., prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société [...], la société Plateforme construction IDF et la société civile professionnelle O... Q... et Z... Q....

3. Il est donné acte à la société civile professionnelle O... Q... et Z... Q... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [...], la société JCM, la société civile professionnelle F...-B..., en la personne de M. B..., prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société [...], et la société Plateforme construction IDF.

Faits et procédure

4. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 16 mars 2018, rectifié le 22 février 2019), M. et Mme K..., M. L... et Mme M... (les consorts L... M...) et Mme N... ont conclu avec M. et Mme P..., vendeurs, trois contrats préliminaires de réservation en vue d'une vente en l'état futur d'achèvement d'une maison dans un groupe d'habitations dont les maîtres d'ouvrage ont confié la réalisation à la société Plateforme constructions IDF, chargée du lot terrassement-gros oeuvre-tous corps d'état.

5. Les actes authentiques de vente, qui portent mention d'une déclaration d'achèvement des travaux au 6 octobre 2011, ont été dressés en la forme de ventes de locaux neufs, respectivement, les 16 novembre, 28 novembre et 9 décembre 2011, par la société civile professionnelle O... Q... et Z... Q... (la SCP Q...), notaire.

6. Se plaignant d'inachèvements et de désordres, les acquéreurs et le syndicat des copropriétaires [...] (le syndicat des copropriétaires) ont, après expertise, assigné les vendeurs, la société Plate-forme constructions IDF et la société notariale en réparation.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, du pourvoi n° C 18-18.152

7. M. et Mme P... font grief à l'arrêt de les condamner, in solidum avec la société Plateforme construction IDF, à payer aux acquéreurs et au syndicat des copropriétaires diverses sommes à titre de réparation, alors « qu'en se déterminant au visa des conclusions déposées par les époux P... le 21 novembre 2016, quand les époux P... avaient déposé et signifié le 16 janvier 2018, leurs dernières conclusions dans lesquelles ils développaient de nouveaux moyens et sur lesquelles il lui appartenait de statuer, la cour d'appel a violé les articles 455 et 954 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 455, alinéa 1er, du code de procédure civile :

8. Il résulte de ce texte que, s'il n'expose pas succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens, le juge, qui ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées, doit viser celles-ci avec l'indication de leur date.

9. Pour condamner, in solidum avec la société Plateforme construction IDF, M. et Mme P... à payer aux acquéreurs et au syndicat des copropriétaires diverses sommes à titre de réparation, la cour d'appel s'est prononcée au visa de leurs conclusions du 21 novembre 2016.

10. En statuant ainsi, alors que M. et Mme P... avaient régulièrement déposé et signifié, le 16 janvier 2018, de nouvelles écritures développant une argumentation complémentaire et accompagnées de nouvelles pièces dont il n'est pas établi qu'elles aient été prises en considération, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

11. Aux termes de l'article 625 du code de procédure civile, la cassation s'étend à l'ensemble des dispositions de l'arrêt cassé ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire.

12. La cassation prononcée sur le premier moyen, pris en sa première branche, du pourvoi n° C 18-18.152 s'étend, par voie de conséquence, au chef du dispositif critiqué par le pourvoi n° B 18-18.312.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il confirme le jugement ayant condamné, in solidum avec la société Plateforme construction IDF, M. et Mme P... à verser, déduction faite des provisions allouées par ordonnance de référé du tribunal de grande instance de Meaux, la somme de 160 305,70 euros à M. L... et à Mme M..., la somme de 148 042,69 euros à Mme N..., la somme de 115 992,11 euros à M. et Mme K... et la somme de 242 621,83 euros au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [...] et en ce qu'il condamne, in solidum avec M. et Mme P... et la société

Plateforme construction IDF, la SCP Q... à payer à titre de dommages-intérêts la somme de 128 033,83 euros à M. L... et à Mme M..., la somme de 118 434,15 euros à Mme N... et la somme de 92 793,68 euros à M. et Mme K..., l'arrêt rendu le 16 mars 2018, rectifié le 22 février 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne M. L... et Mme M..., Mme N... et M. et Mme K... aux dépens des pourvois ;

En application de 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, troisième chambre civile, signé par M. Maunand, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du douze novembre deux mille vingt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi n° C 18-18.152 par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. et Mme P...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné in solidum M. et Mme P... avec la société Plateforme Construction IDF, à verser les sommes suivantes, déduction faite des provisions d'ores et déjà ordonnées par l'ordonnance de référé du Tribunal de grande instance de Meaux en date du 24 avril 2013 laquelle demeure exécutoire, en deniers ou quittance : 160.305,70 euros à M. L... et Mme M..., 148.042,69 euros à Mme N..., 115.992,11 euros à M. K... et Mme C..., 242.621,83 euros pour le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « [...] » et d'avoir débouté les époux P... de leurs demandes ;

1°- ALORS QU'en se déterminant au visa des conclusions déposées par les époux P... le 21 novembre 2016, quand les époux P... avaient déposé et signifié le 16 janvier 2018, leurs dernières conclusions dans lesquelles ils développaient de nouveaux moyens et sur lesquelles il lui appartenait de statuer, la Cour d'appel a violé les articles 455 et 954 du code de procédure civile ;

2°- ALORS QU'en entérinant les sommes retenues par le rapport d'expertise pour l'achèvement de l'immeuble, sans répondre aux dernières conclusions des époux P... qui faisaient valoir que le devis de la société Casa Bonita sur lequel s'est fondé l'expert pour l'évaluation des travaux comprend des travaux qui ne sont pas contractuellement dus, selon la notice descriptive du 1er décembre 2010, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°- ALORS QU'en ne répondant pas non plus aux dernières conclusions des époux P... qui faisaient valoir que l'expert avait chiffré des travaux et non-conformités apparents concernant l'escalier au rez-de-chaussée chez M. L..., n'ayant pas fait l'objet de réserves au procès-verbal de réception par ce dernier, la Cour d'appel a encore violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°- ALORS QU'en ne répondant pas non plus aux conclusions des époux P... qui faisaient valoir (conclusions du 16 janvier 2018 p10 et conclusions du 21 novembre 2016 p. 8) que la demande pour non-conformité électrique est irrecevable dans la mesure où aucune réserve n'a été portée au procès-verbal de réception par M. K... qui est un professionnel du bâtiment, 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 in solidum M. et Mme P... avec la société Plateforme Construction IDF, à verser les sommes suivantes, déduction faite des provisions d'ores et déjà ordonnées par l'ordonnance de référé du Tribunal de grande instance de Meaux en date du 24 avril 2013 laquelle demeure exécutoire, en deniers ou quittance : 160.305,70 euros à M. L... et Mme M..., 148.042,69 euros à Mme N..., 115.992,11 euros à M. K... et Mme C..., 242.621,83 euros pour le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « [...] » et d'avoir débouté les époux P... de leurs demandes ;

AUX MOTIFS QUE l'expert judiciaire a constaté l'existence d'importants désordres affectant la construction, minutieusement décrits par le Tribunal, évaluant le budget prévisionnel des travaux de réfection et d'achèvement, pour les trois maisons et les parties communes, à la somme globale de 600 000 €. La réalité des désordres n'est pas contestée par les époux P..., de sorte qu'ils ne peuvent faire grief à l'expert d'avoir écarté leurs devis d'un montant de 7 111 € et de 8 300 €, impropres à remédier aux non-façons et malfaçons affectant les ouvrages. Dès lors, la demande d'annulation de l'expertise sera rejetée. En dépit des contradictions affectant les actes authentiques de vente, manifestement rédigés sur une trame de vente en l'état futur d'achèvement imparfaitement corrigée, les trois ventes litigieuses sont des ventes d'immeubles achevés, ainsi qu'il résulte de la qualification expressément énoncée dans ces actes, fondée sur la déclaration d'achèvement de la totalité des travaux le 6 octobre 2011, émanant des époux P... eux-mêmes, reçue par la ville de [...] le 8 octobre 2011. C'est donc à bon droit que le Tribunal a ainsi qualifié les ventes litigieuses, bien que les acquéreurs eussent tous signé des avant-contrats de réservation en vue d'une vente en l'état futur d'achèvement. Il se déduit de la demande principale des époux P..., tendant à la compensation entre les sommes qu'ils doivent aux acquéreurs pour l'achèvement des immeubles et celles que ces derniers leur devraient pour ne pas avoir levé les réserves, que les immeubles n'étaient pas effectivement achevés à la date de la vente. L'expert judiciaire a décrit « un chantier de travaux mal réalisés, à l'économie, sans soins, dont les finitions ne sont pas réalisées, pour chaque maison, et pour les non-façons, un chantier abandonné dont les travaux sont inachevés au rez-de-chaussée et au sous-sol ». Ainsi, les époux P... ne peuvent imputer à la faute des acquéreurs d'avoir contesté la levée des quelques réserves qu'ils leurs avaient offerte et d'avoir, plutôt, choisi d'introduire une instance aux fins de prouver que la réalisation de travaux de gros oeuvre était nécessaire pour assurer la solidité des immeubles. Les époux P... ne peuvent davantage faire grief aux acquéreurs de leur avoir fait perdre la garantie décennale de la société Plateforme Construction IDF alors qu'en tant que maîtres de l'ouvrage, ils ne justifient pas d'une réception entre eux-mêmes et le constructeur. Il vient d'être dit que l'expert judiciaire avait justement écarté les devis des époux P... qui n'étaient pas de nature à mettre fin aux désordres. En conséquence, les critiques des époux P... ne sont pas fondées, le jugement entrepris ayant justement retenu que c'était avec mauvaise foi et pour échapper au statut juridique de la vente en l'état futur d'achèvement que les vendeurs avaient déclaré en mairie que l'immeuble était achevé. Le jugement entrepris, qui a retenu par des motifs pertinents que la Cour adopte, outre le préjudice matériel, l'existence d'un préjudice moral et de jouissance des acquéreurs, sera confirmé en ce qu'il est entré en voie de condamnation à l'encontre des époux P....

ALORS QUE commet une faute l'acquéreur d'un immeuble qui ayant émis des réserves lors de la réception de son lot, met le vendeur dans l'impossibilité de faire intervenir les constructeurs pour effectuer les travaux nécessaires à la levée de ces réserves, quand bien même il considérerait que des travaux plus importants de gros oeuvres seraient nécessaires ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé l'article 1147 ancien devenu 1231-1 du code civil. Moyens produits au pourvoi n° B 18-18.312 par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour la société O... Q... et Z... Q...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR dit que Mme Z... Q..., notaire, avait engagé sa responsabilité en sa qualité de rédacteur d'acte et de d'AVOIR condamné la SCP Q... à payer, à titre de dommages et intérêts à M. X... L... et Mme A... M... la somme de 128 033,83 €, à M. N... la somme de 118 434,15 € et à M. et Mme K... la somme de 92 793,68 € ;

AUX MOTIFS QUE l'expert judiciaire a constaté l'existence d'importants désordres affectant la construction, minutieusement décrits par le Tribunal, évaluant le budget prévisionnel des travaux de réfection et d'achèvement, pour les trois maisons et les parties communes, à la somme globale de 600 000 € ; que la réalité des désordres n'est pas

contestée par les époux P..., de sorte qu'ils ne peuvent faire grief à l'expert d'avoir écarté leurs devis d'un montant de 7 111 € et de 8 300 €, impropres à remédier aux non-façons et malfaçons affectant les ouvrages ; que dès lors, la demande d'annulation de l'expertise sera rejetée ; qu'en dépit des contradictions affectant les actes authentiques de vente, manifestement rédigés sur une trame de vente en l'état futur d'achèvement imparfaitement corrigée, les trois ventes litigieuses sont des ventes d'immeubles achevés, ainsi qu'il résulte de la qualification expressément énoncée dans ces actes, fondée sur la déclaration d'achèvement de la totalité des travaux le 6 octobre 2011, émanant des époux P... eux-mêmes, reçue par la ville de [...] le 8 octobre 2011 ; que c'est donc à bon droit que le Tribunal a ainsi qualifié les ventes litigieuses, bien que les acquéreurs eussent tous signé des avant-contrats de réservation en vue d'une vente en l'état futur d'achèvement ; qu'il se déduit de la demande principale des époux P..., tendant à la compensation entre les sommes qu'ils doivent aux acquéreurs pour l'achèvement des immeubles et celles que ces derniers leur devraient pour ne pas avoir levé les réserves, que les immeubles n'étaient pas effectivement achevés à la date de la vente ; que l'expert judiciaire a décrit « un chantier de travaux mal réalisés, à l'économie, sans soins, dont les finitions ne sont pas réalisées, pour chaque maison, et pour les non-façons, un chantier abandonné dont les travaux sont inachevés au rez-de-chaussée et au sous-sol » ; qu'ainsi, les époux P... ne peuvent imputer à la faute des acquéreurs d'avoir contesté la levée des quelques réserves qu'ils leur avaient offerte et d'avoir, plutôt, choisi d'introduire une instance aux fins de prouver que la réalisation de travaux de gros oeuvre était nécessaire pour assurer la solidité des immeubles ; que les époux P... ne peuvent davantage faire grief aux acquéreurs de leur avoir fait perdre la garantie décennale de la société Plate-forme Construction IDF alors qu'en tant que maîtres de l'ouvrage, ils ne justifient pas d'une réception entre eux-mêmes et le constructeur ; qu'il vient d'être dit que l'expert judiciaire avait justement écarté les devis des époux P... qui n'étaient pas de nature à mettre fin aux désordres ; qu'en conséquence, les critiques des époux P... ne sont pas fondées, le jugement entrepris ayant justement retenu que c'était avec mauvaise foi et pour échapper au statut juridique de la vente en l'état futur d'achèvement que les vendeurs avaient déclaré en mairie que l'immeuble était achevé ; que le jugement entrepris, qui a retenu par des motifs pertinents que la Cour adopte, outre le préjudice matériel, l'existence d'un préjudice moral et de jouissance des acquéreurs, sera confirmé en ce qu'il est entré en voie de condamnation à l'encontre des époux P... ;

ET QUE Mme Q... a rédigé trois actes authentiques de vente d'un immeuble achevé au 6 octobre 2011 en se fondant sur la seule déclaration du vendeur reçue par la ville de [...] le 8 novembre 2011, dont elle a fait reconnaître le contenu par l'acquéreur ; qu'or, d'une part, les acquéreurs étaient bénéficiaires d'un avant-contrat de réservation d'une vente en l'état futur d'achèvement, ce que l'acte authentique relate, raison pour laquelle, probablement Mme Q... a imparfaitement adapté la trame d'une vente de cette nature, d'autre part, l'acte mentionne que les acquéreurs n'auraient la jouissance qu'à compter de la livraison du bien dont la date n'est pas précisée, enfin, l'acte énonce que le vendeur, maître de l'ouvrage, s'engageait formellement à diligenter la réception des travaux, au sens des articles 1792-6, alinéa 1er du code civil et L. 11-9 du code de la construction et de l'habitation " dans les meilleurs délais de l'achèvement de l'immeuble " ; qu'ainsi, le notaire pouvait se convaincre que l'immeuble n'était pas réellement achevé et c'est la raison pour laquelle l'acte authentique prévoit le paiement d'une partie du prix, le solde, correspondant à 5%, étant " payé au plus tard à la date de livraison du Bien vendu, le tout en conformité avec l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation " étant précisé que " compte tenu de l'état d'avancement des travaux, le paiement du solde est convenu payable en une seule fois lors de la mise à disposition des locaux à l'acquéreur " ; que l'acte n'indique pas sur quel justificatif émanant du vendeur l'avancement des travaux a été estimé suffisant par les parties pour que seule une somme correspondant à 5% ait été retenue à titre de complément du prix, mais constate que le certificat de conformité des travaux achevés n'est pas produit par le vendeur ; que Mme Q... n'a pas attiré l'attention des acquéreurs sur l'absence d'effectivité de la police d'assurance dommages-ouvrage, seule une attestation provisoire ayant été délivrée par l'assureur ; que ce fait a été confirmé par la lettre du 17 décembre 2017 de la société E1SL qui indique que les garanties ne pourront être accordées dans leur intégralité, l'assuré n'étant pas à jour de ses primes ; que ce défaut de paiement, qui révélait les difficultés financières du vendeur, aurait dû être porté à la connaissance des acquéreurs par le notaire qui aurait dû les informer des risques encourus en l'absence d'assurance dommages-ouvrage laquelle était de nature à garantir le paiement des réparations nécessaires après mise en demeure infructueuse de l'entrepreneur défaillant de ses obligations ; qu'il ressortait des éléments précités que l'ensemble immobilier n'était pas effectivement achevé, Mme Q... n'a ni informé ni conseillé les acquéreurs, néophytes en matière de vente d'immeuble, sur les conséquences du choix d'une vente d'un immeuble achevé, favorable au vendeur, maître de l'ouvrage, en ce qu'elle lui permettait d'échapper au statut juridique de la vente en l'état futur d'achèvement et à la garantie d'achèvement, plutôt que d'une vente en l'état futur d'achèvement, légalement conçue pour protéger l'acquéreur, notamment par la garantie d'achèvement ; qu'ainsi 1e notaire a commis une faute en ne conseillant pas aux

acquéreurs une vente en l'état futur d'achèvement ; qu'en raison de ces fautes, la responsabilité du notaire doit être retenue, le jugement entrepris étant infirmé en ce qu'il a exonéré Mme Q... de toute responsabilité ; que le notaire a, notamment, privé les acquéreurs de la garantie d'achèvement laquelle aurait pu consister en une garantie intrinsèque leur permettant de financer les travaux à l'aide de la fraction conservée du prix dont le montant aurait pu être proportionné aux travaux nécessaires pour l'achèvement du bien, ce qui n'est pas le cas de la fraction de 5% retenue dans les actes authentiques rédigés par Mme Q... ; que les éléments précités permettent d'évaluer cette perte de chance ; et que 80% des sommes accordées par le Tribunal aux acquéreurs à titre de dommages-intérêts, soit : aux consorts L... M..., 80% de 160 042,29 € = 128 033,83 €, à Mme N..., 80% de 148 042,69 € = 118 434,15 €, aux époux K..., 80% de 115 992,11 € = 92 793,68 € ;

ALORS QUE commet une faute l'acquéreur d'un immeuble qui ayant émis des réserves lors de la réception de son lot, met le vendeur dans l'impossibilité de faire intervenir les constructeurs pour effectuer les travaux nécessaires à la levée de ces réserves, quand bien même il considérerait que des travaux plus importants de gros oeuvres seraient nécessaires ; qu'en écartant toute faute des acquéreurs, qui aurait pu diminuer le montant de l'indemnisation mise à la charge notamment de la SCP Q..., la cour d'appel a méconnu l'article 1382, devenu 1240, du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR condamné les époux P... à verser les sommes suivantes, déduction faites des provisions d'ores et déjà ordonnées par l'ordonnance de référé du Tribunal de grande instance de Meaux en date du 24 avril 2013 laquelle demeure exécutoire, en deniers ou quittance : 160 305,70 euros à M. L... et Mme M..., 148 042,69 euros à Mme N..., 115 992,11 euros à M. et Mme K... et d'AVOIR condamné la SCP Q... à payer, à titre de dommages et intérêts, la somme de 128 033,83 €, à M. L... et Mme M..., la somme de 118 434,15 € à Mme N... la somme de 92 793,68 € à M. et Mme K... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE Mme Q... a rédigé trois actes authentiques de vente d'un immeuble achevé au 6 octobre 2011 en se fondant sur la seule déclaration du vendeur reçue par la ville de [...] le 8 novembre 2011, dont elle a fait reconnaître le contenu par l'acquéreur ; qu'or, d'une part, les acquéreurs étaient bénéficiaires d'un avant-contrat de réservation d'une vente en l'état futur d'achèvement, ce que l'acte authentique relate, raison pour laquelle, probablement Mme Q... a imparfaitement adapté la trame d'une vente de cette nature, d'autre part, l'acte mentionne que les acquéreurs n'auraient la jouissance qu'à compter de la livraison du bien dont la date n'est pas précisée, enfin, l'acte énonce que le vendeur, maître de l'ouvrage, s'engageait formellement à diligenter la réception des travaux, au sens des articles 1792-6, alinéa 1er du code civil et L. 11-9 du code de la construction et de l'habitation " dans les meilleurs délais de l'achèvement de l'immeuble " ; qu'ainsi, le notaire pouvait se convaincre que l'immeuble n'était pas réellement achevé et c'est la raison pour laquelle l'acte authentique prévoit le paiement d'une partie du prix, le solde, correspondant à 5%, étant " payé au plus tard à la date de livraison du Bien vendu, le tout en conformité avec l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation " étant précisé que " compte tenu de l'état d'avancement des travaux, le paiement du solde est convenu payable en une seule fois lors de la mise à disposition des locaux à l'acquéreur " ; que l'acte n'indique pas sur quel justificatif émanant du vendeur l'avancement des travaux a été estimé suffisant par les parties pour que seule une somme correspondant à 5% ait été retenue à titre de complément du prix, mais constate que le certificat de conformité des travaux achevés n'est pas produit par le vendeur ; que Mme Q... n'a pas attiré l'attention des acquéreurs sur l'absence d'effectivité de la police d'assurance dommages-ouvrage, seule une attestation provisoire ayant été délivrée par l'assureur ; que ce fait a été confirmé par la lettre du 17 décembre 2017 de la société E1SL qui indique que les garanties ne pourront être accordées dans leur intégralité, l'assuré n'étant pas à jour de ses primes ; que ce défaut de paiement, qui révélait les difficultés financières du vendeur, aurait dû être porté à la connaissance des acquéreurs par le notaire qui aurait dû les informer des risques encourus en l'absence d'assurance dommages-ouvrage laquelle était de nature à garantir le paiement des réparations nécessaires après mise en demeure infructueuse de l'entrepreneur défaillant de ses obligations ; qu'il ressortait des éléments précités que l'ensemble immobilier n'était pas effectivement achevé, Mme Q... n'a ni informé ni conseillé les acquéreurs, néophytes en matière de vente d'immeuble, sur les conséquences du choix d'une vente d'un immeuble achevé, favorable au vendeur, maître de l'ouvrage, en ce qu'elle lui permettait d'échapper au statut juridique de la vente en l'état futur d'achèvement et à la garantie d'achèvement, plutôt que d'une vente en l'état futur d'achèvement, légalement conçue pour protéger l'acquéreur, notamment par la garantie d'achèvement ; qu'ainsi le notaire a commis une faute en ne conseillant pas aux

acquéreurs une vente en l'état futur d'achèvement ; qu'en raison de ces fautes, la responsabilité du notaire doit être retenue, le jugement entrepris étant infirmé en ce qu'il a exonéré Mme Q... de toute responsabilité ; que le notaire a, notamment, privé les acquéreurs de la garantie d'achèvement laquelle aurait pu consister en une garantie intrinsèque leur permettant de financer les travaux à l'aide de la fraction conservée du prix dont le montant aurait pu être proportionné aux travaux nécessaires pour l'achèvement du bien, ce qui n'est pas le cas de la fraction de 5% retenue dans les actes authentiques rédigés par Mme Q... ; que les éléments précités permettent d'évaluer cette perte de chance ; et que 80% des sommes accordées par le Tribunal aux acquéreurs à titre de dommages-intérêts, soit : aux consorts L... M..., 80% de 160 042,29 € = 128 033,83 €, à Mme N..., 80% de 148 042,69 € = 118 434,15 €, aux époux K..., 80% de 115 992,11 € = 92 793,68 € ;

ET QUE le jugement entrepris ayant justement retenu que c'était avec mauvaise foi et pour échapper au statut juridique de la vente en l'état futur d'achèvement quo les vendeurs avaient déclaré en mairie que l'immeuble était achevé ; que le jugement entrepris, qui a retenu par des motifs pertinents que la Cour adopte, outre le préjudice matériel, l'existence d'un préjudice moral et de jouissance des acquéreurs, sera confirmé en ce qu'il est entré en voie de condamnation à l'encontre des époux P... ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE au titre des préjudices matériels, l'expert judiciaire a souligné que pour remédier aux désordres il faut à la fois terminer les travaux inachevés et reprendre les malfaçons ; que les demandeurs justifient d'un devis de l'entreprise CASA BONITA réalisé le 8 octobre 2012, lequel n'a pas appelé de commentaires particuliers à l'expert judiciaire, et ayant retenu les coûts HT suivants : 104 770,66 euros pour les consorts L... M..., 78 170,66 euros pour les époux K..., 97 025,66 euros pour les époux N... et 81 750 euros pour les parties communes (garage, mur extérieur, passage commun) ; qu'ils justifient également des devis supplémentaires suivants concernant les parties communes : devis MANUELEC du 12 novembre 2012 pour 24 811,02 euros TTC (électricité), devis de RENOVTOIT du 21 mars 2013 pour 37 934,50 euros TTC (couverture) ; devis AGOSTIBAT du 12 juin 2013 pour 22 587,70 euros TTC (accès parking) ; devis AJT DU BATIMENT du 14 Mai 2013 pour 655,40 euros TTC (étalement parking) et devis SOGEFRA du 12 février 2013 pour 1 255,80 euros (géomètre) que l'expert judiciaire a enfin retenu 51 860,21 euros de maîtrise d'oeuvre, 1 000 euros d'assurance et 20 000 euros de raccordements EDF ; qu'il en résulte que les demandeurs sont bien fondés à demander les sommes, un titre de leur préjudice matériel de : 125 305,70 euros TTC pour les consorts L... M..., 93 492,11 euros TTC pour les époux K..., 116 042,69 euros TTC pour Madame H... N..., 265 621,83 euros TTC pour les parties communes (97 773 + 24 811,02 + 37 934,50 + 22 587,70 + 655,40 + 51 860,21 + 10 000 + 20 000) ; qu'au titre du préjudice de jouissance, il sera relevé qu'il est manifeste, au vu de la liste des désordres et de l'état inachevé des maisons, que les propriétaires ne pouvaient jouir pleinement de l'ensemble de leur maison ; que l'expert judiciaire a relevé que le sous-sol était inaccessible et inutilisable pour toutes les maisons et était impropre à sa destination ; que, le chantier était inachevé ; que les maisons ne sont pas raccordées à l'électricité ni au téléphone ; que les escaliers sont dangereux ; que le sol de la maison des époux K... s'affaisse ; que l'existence d'un préjudice de jouissance est ainsi incontestable ; que compte tenu des prix d'acquisition des immeubles, de leur rendement annuel raisonnablement attendu, la valeur locative de chacune des maisons peut être estimée à 1 300 euros ; que les demandeurs sollicitent un trouble de jouissance à hauteur de 50% ; qu'une telle proportion est légitime compte tenu de la nature et l'importance des désordres ; que le préjudice de jouissance s'élève par conséquent à 650 euros par mois ; qu'en revanche, ce préjudice ne saurait commencer à courir au 1er octobre 2011 comme retenu par l'expert ; qu'en effet, si les contrats de réservation mentionnaient une date de livraison au trimestre commençant le 1er octobre 2011 (se terminant donc le 31 décembre 2011), force est de constater que l'acte authentique de vente, passé postérieurement à ce délai ne mentionne plus aucun délai de livraison ; qu'aucune indemnité de retard ne peut donc être demandée sauf à ce que la livraison soit intervenue dans un délai manifestement déraisonnable, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, les livraisons étant intervenues fin janvier et début février 2012 ; que le point de départ du préjudice de jouissance sera donc le mois de février 2012 ; qu'il convient dès lors de retenir une durée de 50 mois, soit une indemnisation à hauteur de 32 500 euros pour chacun des trois maisons ; qu'au titre du préjudice moral il n'est pas contestable au regard de l'ancienneté de la vente (4 ans) et de la gravité des désordres dont l'ampleur n'a pu être révélée qu'à la faveur d'une expertise judiciaire, que les acquéreurs ont subi de nombreux désagréments et soucis ; que ces derniers ont certainement vu leurs espoirs et rêves d'accession à la propriété déçus et qu'il doit en être tenu compte ; que les préjudices moraux de chacune des personnes physiques sera réparée par la somme de 3 000 euros ; que par ordonnance de référé du 24 avril 2013, le juge des référés a condamné les époux P... et la SARI-PLATEFORME CONSTRUCTIONS IDF à payer les indemnités provisionnelles suivantes : 23 000 euros au syndicat des copropriétaires, 16 000 euros aux époux K... (12 500 + 3 500), 3 500 euros aux consorts L... M... et a

Madame N... ; que les demandeurs disposent d'un titre exécutoire pour ces sommes ; qu'il conviendra donc de déduire ces sommes des montants alloués à la présente instance ; qu'il en résulte que les époux P... seront condamnés à verser les sommes suivantes, déduction faite des provisions : 160 305,70 euros aux consorts L... M... ($125\,305,70 + 32.500 + (3000 \times 2) - 3\,500$), 115 992,11 euros aux époux K... ($93\,492,11 + 32\,500 + (3\,000 \times 2) - 12\,500 - 3\,500$), 148 042,69 euros à Mme N... ($116\,042,69 + 32\,500 + 3\,000 - 3\,500$) et 242 621,83 euros pour le syndicat ($265\,621,83 - 23\,000$) ;

1°) ALORS QUE les coauteurs d'un même dommage sont tenus in solidum envers la victime et que le juge, saisi d'une demande d'indemnisation d'une victime à l'encontre d'une pluralité d'auteurs d'un même dommage, ne peut prononcer à son profit de condamnations conjointes ; qu'en condamnant, d'une part, les époux P... à verser diverses sommes à M. L..., Mme M..., Mme N..., et à M. et Mme K... à titre de dommages et intérêts, et, d'autre part, la SCP Q... à verser, à ces mêmes, « 80% des sommes accordées par le Tribunal aux acquéreurs à titre de dommages et intérêts » en réparation d'une perte de chance d'éviter les dommages qu'elle avait d'ores et déjà indemnisés, quand elle ne pouvait prononcer qu'une condamnation in solidum, à concurrence de la partie des préjudices auxquels les coauteurs avaient contribué, la cour d'appel a méconnu l'article 1382, devenu 1240, du code civil, ensemble les principes régissant l'obligation in solidum ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, les dommages et intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit ; qu'en condamnant la SCP Q... à verser diverses sommes à M. L... et Mme M..., Mme N... et à M. et Mme K..., représentant « 80% des sommes accordées par le Tribunal aux acquéreurs à titre de dommages et intérêts » en réparation d'une perte de chance d'éviter divers préjudices, bien qu'elle ait d'ores et déjà condamné les époux P... à indemniser les mêmes demandeurs de l'intégralité de ces mêmes préjudices, la cour d'appel, qui a réparé deux fois le même préjudice, a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil, ensemble le principe de la réparation intégral.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris g1
16 mars 2018 (n°16/14301)

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 12-11-2020
- Cour d'appel de Paris G1 16-03-2018