

CIV. 3

MY1

COUR DE CASSATION

Audience publique du 23 septembre 2020

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 628 F-D

Pourvoi n° U 19-19.091

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 23 SEPTEMBRE 2020

M. C... V..., domicilié [...], a formé le pourvoi n° U 19-19.091 contre l'arrêt rendu le 2 avril 2019 par la cour d'appel de Riom (1re chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Saint-Flour promotion, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...], défenderesse à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois 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 Me Le Prado, avocat de M. V..., après débats en l'audience publique du 23 juin 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Boyer, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, 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 (Riom, 2 avril 2019), M. V... a acquis de la société Saint-Flour promotion, en l'état futur d'achèvement, plusieurs biens immobiliers dont la livraison était prévue au 31 décembre 2009.
2. Les clefs ont été remises à M. V... le 28 février 2010, celui-ci restant devoir à cette date la somme de 49 488 euros au titre du solde du prix.
3. La société Saint-Flour promotion a assigné en paiement M. V... qui, invoquant divers désordres, inachèvements et malfaçons, a sollicité reconventionnellement l'indemnisation de ses préjudices.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

4. M. V... fait grief à l'arrêt d'écarter ses pièces des débats, alors « que le juge qui doit en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction, ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; que la cour d'appel, qui a écarté des débats les pièces numérotées 1 à 6 de l'appelant, en relevant d'office le moyen selon lequel devaient être écartées les pièces, invoquées au soutien des prétentions, qui n'étaient pas communiquées simultanément à la notification des conclusions, et celui tiré de l'absence de preuve de leur communication régulière, a violé l'article 16 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 16 du code de procédure civile :

5. Aux termes de ce texte, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.

6. Pour écarter les pièces produites par M. V..., l'arrêt retient que celui-ci ne produit aucun bordereau portant la signature de l'avocat destinataire pouvant attester de la communication régulière des pièces produites même tardivement ni ne justifie avoir adressé postérieurement ces pièces par voie électronique au greffe et à l'avocat de l'intimé.

7. En statuant ainsi, sans avoir préalablement invité les parties à s'expliquer sur le moyen relevé d'office et pris de l'absence de communication des pièces produites par M. V..., la société Saint-Flour s'étant seulement prévalu d'une absence de communication simultanée des conclusions et des pièces, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Sur les deuxième et troisième moyens réunis, pris en leur première branche

Enoncé du moyen

8. M. V... fait grief à l'arrêt de constater qu'il reste devoir à la société Saint Flour promotion la somme de 49 488 euros au titre du solde des travaux, de le condamner à payer à la société Saint-Flour promotion la somme de 41 147,28 euros et

de rejeter sa demande de dommages-intérêts en réparation des préjudices de désagrément, alors « que la cassation des dispositions condamnant M. V... et limitant son indemnisation s'impose par voie de conséquence de la cassation à intervenir, sur le premier moyen de cassation, des dispositions écartant des débats les pièces n° 1 à 6 produites par M. V..., en application de l'article 625 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 624 du code de procédure civile :

9. Selon ce texte, la cassation s'étend à l'ensemble des dispositions du jugement cassé ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire.

10. La cassation sur le premier moyen entraîne l'annulation, par voie de conséquence, des dispositions critiquées par les deuxième et troisième moyens.

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

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il confirme le jugement ayant rejeté l'exception d'irrecevabilité soulevée par la société Saint-Flour promotion, l'arrêt rendu le 2 avril 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ;

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

Condamne la société Saint-Flour promotion aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. V... ;

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, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois septembre deux mille vingt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour M. V....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR écarté des débats les pièces numérotées 1 à 6 de l'appelant ;

AUX MOTIFS QU'il est constant que doivent être écartées les pièces, invoquées au soutien des prétentions, qui ne sont pas communiquées simultanément à la notification des conclusions ; que, des pièces versées aux débats, il ressort que seul le bordereau de communication de pièces en date du 27 décembre 2017 a été communiqué par l'intermédiaire du réseau privé virtuel à l'avocat de l'intimé, et le conseil de M. O... D..., qui a indiqué « pièces par courriel ordinaire car ne passent pas », ne justifie pas avoir adressé les pièces numérotées 1 à 7 à l'intimé ; qu'il n'invoque ni ne justifie d'une cause étrangère, ni même d'avoir adressé ses pièces par lettre recommandée avec accusé de réception au greffe ; qu'il ne produit aucun bordereau portant la signature de l'avocat destinataire pouvant attester de la communication régulière des pièces produites même tardivement, ni ne justifie avoir adressé postérieurement ces pièces par voie électronique au greffe et à l'avocat de l'intimé ; qu'en conséquence, ces pièces seront écartées ;

1°) ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties, et le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé ; que la cour d'appel qui a écarté des débats les pièces numérotées 1 à 6 de l'appelant, bien que la société intimée, ayant demandé à la cour d'appel de constater que l'appelant n'avait pas produit ses pièces dans les délais de dépôt de ses conclusions de telle sorte que son appel n'était pas fondé, n'ait pas conclu à l'irrecevabilité des pièces, a violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le juge qui doit en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction, ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; que la cour d'appel, qui a écarté des débats les pièces numérotées 1 à 6 de l'appelant, en relevant d'office le moyen selon lequel devaient être écartées les pièces, invoquées au soutien des prétentions, qui n'étaient pas communiquées simultanément à la notification des conclusions, et celui tiré de l'absence de preuve d'une leur communication régulière, a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE l'article 906 du code de procédure civile n'édicte aucune sanction en cas de défaut de communication des pièces simultanément à la notification des conclusions, et il appartient seulement au juge de rechercher si les pièces ont été communiquées en temps utile ; que la cour d'appel qui a écarté des débats les pièces numérotées 1 à 6 de l'appelant, en retenant que doivent être écartées les pièces, invoquées au soutien des prétentions, qui ne sont pas communiquées simultanément à la notification des conclusions, a violé le texte susvisé ;

4°) ALORS QUE pour motiver sa décision, le juge doit se déterminer d'après les circonstances particulières du procès ; que la cour d'appel a écarté des débats les pièces numérotées 1 à 6 de l'appelant, en se référant à un bordereau de communication de pièces du 27 décembre 2017, et s'explique sur la communication par le conseil de M. O... D... de pièces numérotées 1 à 7 à l'intimé ; qu'en statuant ainsi, bien que le litige concerne la communication par le conseil de M. V... de pièces n° 1 à 6 dans le cadre d'un appel en date du 9 mars 2018, ce dont il résulte qu'elle la cour d'appel s'est prononcée par des motifs relatifs à un autre litige, concernant des parties étrangères à l'instance opposant M. V... à la société Saint-Flour promotion, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

5°) ALORS QU'en l'absence d'incident au sens de l'article 133 du code de procédure civile, les pièces mentionnées sur un bordereau ou dans les conclusions sont présumées régulièrement produits aux débats et soumis à la libre discussion des parties, et ne peuvent être écartées par le juge que si elles n'ont pas été communiquées en temps utile ; que la cour d'appel, qui a écarté des débats les pièces numérotées 1 à 6 de l'appelant, en se fondant sur l'absence de preuve de la communication régulière de pièces, tout en constatant la communication du bordereau par réseau privé virtuel, et sans constater ni faire ressortir que la société Saint-Flour Promotion n'aurait pas été mise en mesure, en temps utile, de les examiner, de les discuter et d'y répondre, a privé sa décision de base légale au regard des articles 15 et 132 du code de procédure civile.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR constaté que M. V... restait devoir à la société Saint Flour promotion la somme de 49 488 euros au titre du solde des travaux et D'AVOIR condamné M. V... à payer à la société Saint-Flour promotion la somme de 41 147,28 euros avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 19 octobre 2011, avec capitalisation ;

AUX MOTIFS QUE la livraison concerne les rapports du vendeur et de l'acquéreur d'un immeuble au titre de l'obligation de délivrance. Qu'elle donne lieu à la rédaction d'un procès-verbal ou qu'elle résulte de facto de la mise à disposition de l'ouvrage, elle ne nécessite pas une quelconque approbation des travaux ; que M. C... V... soutient qu'au moment de la remise des clés la SARL Saint-Flour promotion a clairement manifesté sa volonté d'indemniser M. V... de ses entiers préjudices consécutifs au retard et désagréments subis en abandonnant toute réclamation au titre du solde du prix de la vente qui s'élevait à la somme de 49 488 euros ; que des pièces versées aux débats par l'intimé, il ressort que le gérant de la SARL Saint-Flour promotion a avisé M. V... le 02 décembre 2009 par lettre recommandée avec accusé de réception du report de la date de livraison au 28 février 2010. Par courrier adressé en recommandé le 19 février 2010, la SARL Saint-Flour promotion avisait M. C... V... que son local dans le bâtiment C serait bien livré à compter du 28 février 2010 et

restait à sa disposition pour convenir d'une date de réception et de remise des clés ; que M. C... V... prenait possession des lieux le 31 mars 2010 ; que M. C... V... effectuait le dernier règlement d'un montant de 24.744 euros le 26 janvier 2010 qui correspondait à l'appel de fonds n°30 du 19 octobre 2009 ; que, selon l'expert, il bloquait le paiement de l'acompte en cours correspondant à l'appel de fonds n° 32 du 16 décembre 2009 et à la réalisation de la chape d'un montant de 24.744 euros ; qu'un rappel lui était adressé le 08 juillet 2010 en même temps que l'envoi des appels de fonds n°48 et 50 d'un montant respectif de 12.372 euros qu'il ne réglait pas ; que la SARL Saint-Flour promotion lui adressait une lettre recommandée avec accusé de réception le 28 septembre 2010 ainsi rédigée "nous faisons suite à nos conversations téléphoniques concernant le règlement des trois derniers appels de fonds de vos lots [...], [...] et [...] de la résidence Indiciac. Vous nous faites part d'un éventuel préjudice que vous auriez subi. Vous voudrez bien par conséquent nous donner le détail de cet éventuel préjudice afin de pouvoir trouver un terrain d'entente et débloquer cette situation." ; qu'elle recevait en réponse un courrier du conseil de M. C... V... en date du 16 novembre 2010 qui indiquait que son client n'avait toujours pas reçu livraison de son bien ce qui générerait un préjudice important, sans en justifier ni même l'évaluer ; que M. C... V... ne conteste plus aujourd'hui la livraison, et indique qu'en acceptant de lui remettre les clés sans exiger le paiement du solde, la SARL Saint-Flour promotion a clairement manifesté sa volonté de l'indemniser de ses entiers préjudices consécutifs au retard et désagréments subis ; qu'or, le contrat de vente conclu entre les parties le 25 février 2009 stipule dans son article 10 intitulé « obligation de délivrance, livraison, jouissance des biens vendus », point B) contestation, du chapitre III intitulé « poursuite, achèvement et livraison de la construction » que « toute contestation relative à la conformité apparente du bien livré avec les engagements pris par le vendeur devra être notifiée à celui-ci dans le délai de deux mois à compter de la prise de possession des lieux par l'acquéreur. » ; que M. C... V... a reconnu être entré dans les lieux le 31 mars 2010 ; qu'il n'a adressé aucun courrier contestant la conformité du bien livré à la SARL Saint-Flour promotion qui exigeait le 08 juillet 2010 le paiement du solde ; que par courrier du 28 septembre 2010, la société relançait M. C... V... qui répondait le 16 novembre 2010 en contestant la livraison du bien ; qu'ainsi, la SARL Saint-Flour promotion démontre qu'elle n'a jamais consenti à l'abandon de sa créance de 49 488 euros ; que le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a condamné M. C... V... à verser ladite somme à la société ; que le jugement sera confirmé en ce qu'il a ordonné la compensation et condamné M. C... V... au paiement du solde, soit la somme de 41 147,28 euros qui portera intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 19 octobre 2011 avec capitalisation des intérêts en application de l'article 1154 du code civil ;

ET AUX MOTIFS DU JUGEMENT CONFIRMÉ QUE les contrats tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits, conformément aux dispositions générales de l'ancien article 1134 du code civil ; que selon l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation, l'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat ; que les défauts de conformité ne sont alors pris en considération que lorsqu'ils ont un caractère substantiel, de même que les malfaçons que lorsqu'elles rendent les ouvrages ou éléments impropres à leur utilisation ; que si la prise de possession des lieux est intervenue le 28 février 2010, M. V... a emménagé à compter du 31 mars 2010 ; qu'aucun procès-verbal de réception n'a été rédigé depuis ; que le contrat de vente stipule que toute contestation relative à la conformité apparente du bien livré avec les engagements pris par le vendeur devra être notifiée à celui-ci dans le délai de deux mois à compter de la prise de possession des lieux par l'acquéreur, la seule occupation ou remise des clefs valant prise de possession, y compris en l'absence de procès-verbal de réception (chapitre III page 16 et page 21) ; que l'article L. 261-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que l'achèvement de l'immeuble vendu à terme est constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée ; qu'en application des dispositions légales et du contrat liant les parties, le tribunal a, dans son jugement du 25 avril 2014, tranché la question de la réception en indiquant que l'entrée dans les lieux de M. V... le 18 février 2010 ne pouvait s'analyser comme la livraison des biens objets de la VEFA ; que ce point étant tranché, il n'appartient pas au tribunal de statuer à nouveau le concernant ; que le délai de deux mois n'a donc pu commencer à courir à compter du 28 février 2010 ; que l'exception d'irrecevabilité soulevée par la SARL Saint-Flour promotion sera rejetée ; que l'expert note dans son rapport que le cabinet d'orthodontie de M. V... résulte de la réunion des lots [...] et [...], avec un remplacement du mur séparatif par un système de poutre avec baie libre, aménagement non existant lors de la visite expertale ; qu'il s'agit là, selon dires d'expert, du seul grief de M. V..., dont le secrétariat se trouve placé dans un couloir mal commode et exigu ; que l'origine de l'absence d'aménagement tient à l'apparition d'une fissure largement ouverte, une lézarde selon l'expert, due à un mouvement différentiel entre le bâtiment C et les terrasses/séchoirs ; que des procès-verbaux de constat d'huissier ont été réalisés le 26 février 2010 et le 11 mars 2010 décrivent l'état des lieux peu de temps avant et après leur prise en possession par M. V... le 28 février 2010 ; que les parties communes semblent encore en chantier avec

un ascenseur qui ne fonctionne pas, des abords ressemblant toujours à un chantier ; qu'un autre constat est réalisé le 29 septembre 2010 faisant apparaître divers désordres, un quatrième procès-verbal réalisé le 21 octobre 2011 constatant un changement de serrure de la porte d'entrée rendant impossible l'accès aux locaux professionnels ; que l'expert conclut que les désordres et malfaçons constatés initialement ont été corrigés pour ce qui concerne les parties privatives, permettant ainsi un aménagement des locaux et une utilisation par M. V...; qu'il constate cependant que plusieurs années après la livraison, des défauts mineurs subsistent concernant les parties communes (signalisation, entretien des espaces verts, corrosion des garde-corps des balcons, portier parlophone inutilisable par une personne à mobilité réduite), la résidence présentant un aspect de laisser-aller que l'expert impute à une nonchalance et un manque de rigueur du promoteur ; qu'il note en outre qu'il reste à la charge du promoteur la réalisation de la chape au sol, constatant un engagement à la réaliser courant septembre (2014) ; que M. V... soutient que la SARL Saint-Flour promotion a opéré une novation des engagements contractuels en ne procédant pas une demande de règlement du solde du prix tout en permettant une prise de possession des lieux ; que dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, l'acquéreur est tenu de payer le prix à mesure de l'avancement des travaux, ainsi qu'en dispose l'article 1601-3 du code civil, le contrat de vente prévoyant un calendrier ; qu'il ne saurait être déduit de la prise de possession sans paiement, qui est par hypothèse du fait du débiteur et non du créancier, une renonciation par ce dernier aux sommes dues et donc une novation dans les relations contractuelles, d'autant qu'une novation ne saurait être tacite ; qu'il sera donc considéré que M. V... est redevable du solde des travaux en application du contrat liant les parties ; qu'il sera donc condamné à verser le solde de 49.488 euros à la SARL Saint-Flour promotion ; () qu'il y a lieu d'ordonner la compensation des sommes dues réciproquement, M. V... étant condamné au paiement du solde, soit $49.488 - 7.340,72 - 1.000 = 41.147,28$ euros ; que cette somme portera intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 19 octobre 2011 avec capitalisation des intérêts en application de l'article 1154 du code civil ;

1°) ALORS QUE la cassation des dispositions condamnant M. V... s'impose par voie de conséquence de la cassation à intervenir, sur le premier moyen de cassation, des dispositions écartant des débats les pièces n° 1 à 6 produites par M. V..., en application de l'article 625 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE la renonciation à un droit peut être tacite et être déduite d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer ; que la cour d'appel qui, pour condamner M. V... en paiement du solde du prix de vente, a refusé de déduire la renonciation de la société Saint-Flour promotion au solde du prix de vente de la remise des clés à M. V..., en se fondant sur des motifs inopérants tirés des stipulations relatives au délai de dénonciation des défauts de conformité, et de la demande en paiement plusieurs mois après la remise des clés, a violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

3°) ALORS QUE le juge, tenu, en toutes circonstances, de faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction, ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; que la cour d'appel qui, pour condamner M. V... en paiement du solde du prix de vente, a refusé de déduire la renonciation de la société Saint-Flour promotion au solde du prix de vente de la remise des clés à M. V..., s'est fondée sur des motifs tirés de stipulations relatives au délai de dénonciation des défauts de conformité apparents, invoquées par la société Saint-Flour promotion à l'appui d'une fin de non-recevoir écartée par les juges du fond, sans inviter les parties à s'expliquer sur la portée de ladite clause au regard de la renonciation invoquée par M. V..., a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

4°) ALORS QUE tout jugement doit, à peine de nullité, être motivé ; que la cour d'appel qui, pour condamner M. V... en paiement du solde du prix de vente, a refusé de déduire la renonciation de la société Saint-Flour promotion au solde du prix de vente de la remise des clés à M. V..., s'est fondée sur des motifs tirés de stipulations relatives au délai de dénonciation des défauts de conformité apparents, invoquées par la société Saint-Flour promotion à l'appui d'un moyen d'irrecevabilité écarté par les juges du fond, sans expliquer en quoi elles feraient obstacle à la reconnaissance de la renonciation invoquée par M. V..., n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

5°) ALORS QUE distincte de la novation, la renonciation à un droit peut être tacite et être déduite d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer ; que la cour d'appel qui, pour condamner M. V... en paiement du solde du prix de vente, a refusé de déduire la renonciation de la société Saint-Flour promotion au solde du prix de vente de la remise des clés à M. V..., en retenant, par motifs du jugement confirmé, que la prise de possession sans paiement était par

hypothèse du fait du débiteur et non du créancier, et qu'une novation ne pouvait être tacite, a violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR débouté M. V... de sa demande de condamnation de la société Saint-Flour promotion à lui payer la somme de 26 000 euros au titre des préjudices de désagrément consécutifs au retard dans la réalisation de travaux de reprise des désordres dénoncés et acceptés par le promoteur ainsi qu'à l'absence de réalisation de la chape ;

AUX MOTIFS QUE si M. C... V... n'a pas contesté le défaut de conformité du bien livré, cela ne saurait exonérer la SARL Saint-Flour promotion du retard dans la livraison du bien ; que faute d'élément nouveau relatif à l'emménagement dans les locaux apporté par M. C... V..., la somme de 1 000 euros en réparation de ce préjudice sera confirmée ; que s'agissant du retard et des désordres et malfaçons persistants à la remise des clés, l'expert a noté que la livraison a eu lieu le 31 mars 2010 alors qu'elle était contractuellement prévue le 31 décembre 2009, soit avec 89 jours de retard ; qu'il a évalué justement la pénalité journalière à 82,48 euros en divisant le montant de la vente par le nombre de jours dans l'année calendaire ; qu'en conséquence, la somme de 7 340,72 euros retenue par le premier juge sera confirmée ; que M. C... V... ne justifie d'aucun préjudice économique distinct ; qu'il sera donc débouté de ses autres demandes ; que le jugement de première instance sera confirmé en ce qu'il a condamné la SARL Saint-Flour promotion à verser à M. C... V... la somme de 8 340,72 euros ; que le jugement sera confirmé en ce qu'il a ordonné la compensation et condamné M. C... V... au paiement du solde, soit la somme de 41.147,28 euros qui portera intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 19 octobre 2011 avec capitalisation des intérêts en application de l'article 1154 du code civil ;

ET AUX MOTIFS DU JUGEMENT CONFIRMÉ QU'il sera donc considéré que M. V... est redevable du solde des travaux en application du contrat liant les parties ; qu'il sera donc condamné à verser le solde de 49.488 euros à la SARL Saint-Flour Promotion ; que cette condamnation n'est pas exclusive d'éventuels dommages et intérêts dus par la SARL Saint-Flour Promotion à M. V... en application des dispositions de l'article 1147 ancien du code civil relatif à la responsabilité contractuelle lorsque sont réunis, dans le cadre de l'exécution d'un contrat, une faute, un préjudice et un lien de causalité entre cette faute et ce préjudice ; que la livraison du bien était prévue pour le 31 décembre 2009 ; qu'il y a eu un retard important puisque la prise de possession est intervenue le 28 février 2010, l'expert retenant le 31 mars 2010 comme date de livraison effective à laquelle M. V... a pu véritablement commencer les travaux d'aménagement, différents constats d'huissier venant étayer l'idée selon laquelle l'immeuble n'était pas en état d'être livré au 28 février 2010 ; que par courrier du 2 décembre 2009, le promoteur a informé l'acquéreur de la livraison pour le 28 février 2010 ; que ce courrier ne saurait exclure la responsabilité du promoteur dans le retard, faute de justifier d'un cas de force majeure empêchant la réalisation du contrat selon les dates prévues ; que le retard est donc de 89 jours, ainsi que le préconise l'expert dans une des hypothèses qu'il soumet au tribunal ; que pour chiffrer le préjudice économique dû à ce retard, il sera considéré que la prise en compte d'une estimation de chiffre d'affaire est trop aléatoire (le chiffre d'affaire n'étant pas le résultat net, l'activité ne pouvant être évaluée qu'au titre de la perte de chance, surtout dans le cas de la création d'une structure), alors que l'usage en matière de construction, ainsi que l'indique l'expert, table sur une indemnité journalière d'un montant de 1/3000 de la valeur du bien, soit 82,48 euros pour l'immeuble litigieux ; qu'une somme de 7 340,72 euros sera ainsi mise à la charge de la SARL Saint-Flour Promotion au titre du préjudice économique subi par M. V... ; que les préjudices de désagrément subis pour l'emménagement dans les lieux, établis par les constatations d'huissier et de l'expert dans leurs descriptions des lieux (pages 8 à 10 du rapport), mériteront indemnisation à hauteur de 1 000 euros ; que M. V... sollicite, au titre des préjudices de désagréments liés à la non réalisation des travaux de reprise des désordres, une somme de 500 euros par mois entre avril 2010 et octobre 2014 ; que du fait de l'obligation pour l'acquéreur de verser au fur et à mesure des travaux les sommes dues, la non réalisation de certains d'entre eux (à savoir la chape évoquée par l'expert en pages 7-8 du rapport) est autant imputable au retard dans la réalisation des travaux de reprise qu'au non-paiement du solde dû par l'acquéreur ; qu'il n'est pas explicité la valeur, tant en coût de la réalisation qu'en termes d'utilité et d'usage, de la chape qu'il restait à réaliser au jour de l'expertise ; qu'il est donc impossible au tribunal de chiffrer un préjudice dans le même ordre que celui qui a été établi du fait du retard dans la prise de possession des lieux ; qu'il ne pourra donc être fait droit à la demande indemnitaire sur ce point ; que compte tenu des manquements du promoteur, ce dernier ne pourra valablement se voir attribuer de

dommages et intérêts ; qu'il y a lieu d'ordonner la compensation des sommes dues réciproquement, M. V... étant condamné au paiement du solde, soit $49\,488 - 7\,340,72 - 1\,000 = 41\,147,28$ euros ; que cette somme portera intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 19 octobre 2011 avec capitalisation des intérêts en application de l'article 1154 du code civil ;

1°) ALORS QUE la cassation des dispositions limitant l'indemnisation revenant à M. V... et condamnant ce dernier après compensation s'impose par voie de conséquence de la cassation à intervenir, sur le premier moyen de cassation, des dispositions écartant des débats les pièces n° 1 à 6 produites par M. V..., et sur le deuxième moyen de cassation, des dispositions condamnant M. V... en paiement du solde du prix, en application de l'article 625 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE M. V... a fait valoir que, selon le rapport d'expertise du 6 octobre 2014, il restait à la charge de Saint-Flour promotion la réalisation de la chape au sol, que M. E... s'était engagé à faire réaliser courant septembre (conclusions, p. 10, citant le rapport d'expertise, p. 7, lequel désigne en p. 3 M. E... comme le représentant de la société Saint-Flour promotion) ; que la cour d'appel, qui a rejeté la demande de M. V... au titre des préjudices de désagrément consécutifs au retard dans la réalisation de travaux de reprise des désordres dénoncés et acceptés par le promoteur ainsi qu'à l'absence de réalisation de la chape, sans s'expliquer sur l'engagement pris par le vendeur lors de l'expertise, n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE l'acquéreur d'un bien en l'état futur d'achèvement peut opposer l'exception d'inexécution pour refuser de payer le solde du prix au vendeur qui a engagé sa responsabilité contractuelle ; que la cour d'appel qui, pour rejeter la demande de M. V... au titre des préjudices de désagrément consécutifs au retard dans la réalisation de travaux de reprise des désordres dénoncés et acceptés par le promoteur ainsi qu'à l'absence de réalisation de la chape, a retenu, par motifs adoptés, que la non réalisation de certains travaux (à savoir la chape évoquée par l'expert en pages 7-8 du rapport) était autant imputable au retard dans la réalisation des travaux de reprise qu'au non-paiement du solde dû par l'acquéreur, a violé les articles 1147 et 1184 du code civil, dans leur rédaction applicable au litige, antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

4°) ALORS QUE le vendeur d'un immeuble à construire ne peut s'exonérer totalement de la responsabilité encourue envers l'acquéreur que par la preuve d'une faute de ce dernier présentant les caractères de la force majeure ; que la cour d'appel qui, pour rejeter la demande de M. V... au titre des préjudices de désagrément consécutifs au retard dans la réalisation de travaux de reprise des désordres dénoncés et acceptés par le promoteur ainsi qu'à l'absence de réalisation de la chape, a retenu, par motifs du jugement confirmé, que la non réalisation de certains travaux (à savoir la chape évoquée par l'expert en pages 7-8 du rapport) était autant imputable au retard dans la réalisation des travaux de reprise qu'au non-paiement du solde dû par l'acquéreur, tout en constatant que la société Saint Flour promotion avait engagé sa responsabilité contractuelle à l'égard de M. C... V..., sans caractériser de faute constitutive d'un cas de force majeure à l'encontre de ce dernier, a violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction applicable au litige ;

5°) ALORS QUE tout jugement doit, à peine de nullité, être motivé ; que la cour d'appel qui, pour rejeter la demande de M. V... au titre des préjudices de désagrément consécutifs au retard dans la réalisation de travaux de reprise des désordres dénoncés et acceptés par le promoteur ainsi qu'à l'absence de réalisation de la chape, a retenu, par motifs adoptés, qu'il n'était pas explicité la valeur, tant en coût de la réalisation qu'en termes d'utilité et d'usage, de la chape qu'il restait à réaliser au jour de l'expertise ; qu'en statuant ainsi, tout en relevant, par motifs propres, que M. V... avait bloqué le paiement de l'acompte en cours correspondant à l'appel de fonds n° 32 du 16 décembre 2009 et à la réalisation de la chape d'un montant de 24 744 euros et, par motifs du jugement confirmé, que le secrétariat de M. C... V... se trouvait placé dans un couloir mal commode et exigü, et que l'origine de l'absence d'aménagement tenait à l'apparition d'une fissure largement ouverte, une lézarde selon l'expert, due à un mouvement différentiel entre le bâtiment C et les terrasses/séchoirs, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

6°) ALORS QUE commettent un déni de justice les juges qui refusent d'évaluer le montant d'un préjudice dont ils constatent ou font ressortir l'existence ; que la cour d'appel qui, pour rejeter la demande de M. V... au titre des préjudices de désagrément consécutifs au retard dans la réalisation de travaux de reprise des désordres dénoncés et acceptés par

le promoteur ainsi qu'à l'absence de réalisation de la chape, a retenu, par motifs du jugement confirmé, qu'il n'était pas explicité la valeur, tant en coût de la réalisation qu'en termes d'utilité et d'usage, de la chape qu'il restait à réaliser au jour de l'expertise ; qu'en statuant ainsi, tout en relevant, par motifs du jugement confirmé, que le secrétariat de M. C... V... se trouvait placé dans un couloir mal commode et exigü, et que l'origine de l'absence d'aménagement tenait à l'apparition d'une fissure largement ouverte, une lézarde selon l'expert, due à un mouvement différentiel entre le bâtiment C et les terrasses/séchoirs, la cour d'appel a violé l'article 4 du code civil.