4 octobre 2018

Cour de cassation

Pourvoi nº 16-22.095

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2018:C300856

Titres et sommaires

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Immeuble à construire - Vente en l'état futur d'achèvement - Vente d'un logement ou assimilé - Contrat - Mentions légales - Inobservation - Sanction - Nullité d'ordre public - Nullité relative - Portée

La nullité d'ordre public encourue pour le non-respect des règles impératives régissant la vente d'immeuble à construire est relative, l'objet étant d'assurer la seule protection de l'acquéreur. Dès lors, viole l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction applicable à la cause, ensemble l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, une cour d'appel qui, pour déclarer non prescrite l'action en nullité de ventes et accueillir la demande en nullité de l'ensemble des actes, retient que la nullité encourue est une nullité absolue se prescrivant par trente ans à compter du jour où l'acte irrégulier a été passé

PRESCRIPTION CIVILE - Prescription quinquennale - Article 1304, alinéa 1, du code civil - Domaine d'application - Action en nullité d'une vente d'immeuble cédé en l'état futur d'achèvement fondée sur le non-respect des mentions légales impératives

Texte de la **décision**

Entête

CIV.3

FB

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 4 octobre 2018

Cassation partielle sans renvoi

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 856 FS-P+B

Pourvoi n° X 16-22.095

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société Crédit immobilier de France Bretagne, société anonyme, dont le siège est 2 place de la Gare, 35000 Rennes, prise en son établissement secondaire, 9 rue du 71e régiment d'infanterie 22000 Saint-Brieuc,

contre l'arrêt rendu le 9 juin 2016 par la cour d'appel de Rennes (4e chambre), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. Charles X..., domicilié [...],

2°/ à M. Pascal Y..., domicilié [...],

3°/ à la société La Poulnais plage, société civile immobilière, dont le siège est La Poulnais, 35850 Romillé, ,

4°/ à M. Roland Z..., domicilié [...],

5°/ à M. Daniel A..., domicilié [...], prise en qualité de mandataire liquidateur de la société Cabinet de conseil et de gestion (CCG),

défendeurs à la cassation ;

M. X..., M. Y... et la SCI La Poulnais plage ont formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

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

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 4 septembre 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Greff-Bohnert, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, MM. Pronier, Pronier, Bureau, Mme Farrenq-Nési, MM. Jacques, Bech, Jessel, conseillers, Mmes Guillaudier, Georget, Renard, M. Béghin, Mme Djikpa, conseillers référendaires, M. Kapella, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Greff-Bohnert, conseiller, les observations de la SCP Leduc et Vigand, avocat de la société Crédit immobilier de France Bretagne, de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. Z..., de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de M. X..., de M. Y... et de la société La Poulnais plage, l'avis de M. Kapella, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 9 juin 2016), que, par actes des 9 mars et 19 août 2000, la société Cabinet de conseil et de gestion (la société CCG) a vendu des lots d'un immeuble en l'état à M. Y... et à la société civile immobilière La Poulnais plage (la SCI Poulnais) ; que, par acte du 1er décembre 2000, elle a vendu un lot en état futur d'achèvement dans le même immeuble à M. X... ; que les trois acquéreurs ont souscrit un emprunt pour financer leurs acquisitions et les travaux auprès de la Banque financière régionale de crédit immobilier de Bretagne, devenue le Crédit immobilier de France Bretagne (le CIFB) ; qu'ils ont confié la réalisation des travaux à la société CCG qui, mise en liquidation judiciaire le 12 juin 2001, ne les a pas achevés ; que, le 1er octobre 2010, MM. Y... et X... et la SCI Poulnais ont assigné le liquidateur de la société CCG et le CIFB en nullité des actes de vente et des contrats de prêts ; que, le 7 février 2011, le CIFB a appelé le notaire en garantie ; que, le 18 février 2012, les acquéreurs ont recherché sa responsabilité ;

Moyens

Sur le moyen unique du pourvoi incident :

Attendu que MM. Y... et X... et la SCI Poulnais font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable leur action en responsabilité à l'encontre du notaire alors, selon le moyen, que l'effet interruptif attaché à l'assignation délivrée par une partie s'étend à l'ensemble des autres parties dès lors que les demandes ont le même objet ; que l'appel en garantie de M. Z... par la banque a interrompu la prescription y compris à l'égard des appelants puisque ceux-ci, qui mettent en cause sa responsabilité exactement comme la banque le fait, formulent à son encontre des demandes qui ont le même objet que celles formulées par la banque ; qu'en jugeant l'inverse, la cour d'appel a violé l'ancien article 2270-1 du code civil, l'article 26 de la loi du 17 juin 2008 et l'article 2224 du code civil ;

Motivation

Mais attendu qu'en application de l'article 2243 du code civil l'interruption de la prescription est non avenue si le demandeur se désiste de sa demande ou laisse périmer l'instance, ou si sa demande est définitivement rejetée ; qu'ayant retenu, par motifs non critiqués, que le notaire n'avait pas commis de faute à l'occasion des actes qu'il avait établis, la

cour d'appel a rejeté l'action en garantie formée par le CIFB à son encontre ; qu'il en résulte que l'effet interruptif attaché à cette action est non avenu ; que, par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

Moyens

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal :

Motivation

Vu l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction applicable à la cause, ensemble l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour déclarer non prescrite l'action en nullité des ventes et accueillir la demande en nullité de l'ensemble des actes, l'arrêt retient que la nullité encourue est une nullité absolue se prescrivant par trente ans à compter du jour où l'acte irrégulier a été passé et que, malgré l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription, la prescription, bien qu'étant devenue quinquennale, n'était pas encourue, le point de départ du délai étant le jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure et que cette date limite fixée au 18 juin 2013 n'était pas atteinte ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la nullité d'ordre public encourue pour le non-respect des règles impératives régissant la vente d'immeuble à construire est relative, l'objet étant d'assurer la seule protection de l'acquéreur, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et vu l'article 627 du code de procédure civile ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième moyens du pourvoi principal :

Met hors de cause M. Z... ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare non prescrites les actions en nullité des contrats de vente et de prêts, prononce la nullité de ces contrats et condamne les parties à des restitutions réciproques avec compensation, l'arrêt rendu le 9 juin 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Déclare irrecevables les demandes de MM. Y... et X... et la SCI La Poulnais plage ;

Condamne MM. Y... et X... et la SCI La Poulnais plage aux dépens de première instance et d'appel et rejette les demandes formées au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne MM. Y... et X... et la SCI La Poulnais plage aux dépens de la présente instance ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne MM. Y... et X... et la SCI La Poulnais plage à payer à la société Crédit immobilier de France Bretagne la somme de 2 000 euros, à M. Z... la somme de 2 000 euros et rejette les autres 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, et prononcé par le président en son audience publique du quatre octobre deux mille dix-huit.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Leduc et Vigand, avocat aux Conseils, pour la société Crédit immobilier de France Bretagne.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré recevables les actions en nullité des contrats de vente régularisés par actes authentiques des 9 mars 2000 entre la société CCG et Monsieur Y... et le 19 août 2000 entre la société CCG et la SCI La Poulnais Plage et, en conséquence, prononcé la nullité de ces contrats de vente ensemble la nullité subséquente des contrats de prêts consentis par le CIFB à Monsieur Y... et à la société La Poulnais Plage ;

AUX MOTIFS QUE Monsieur Y... et la SCI La Poulnais Plage se prévalent de la nullité de l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation ; qu'il résulte de ces dispositions, dans leur version applicable à la date des actes de vente, soit celle issue de la loi 67-3 modifiée que : « Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction, doit, à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil. Il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles 7 à 10 ci-après (
) » ; que la nullité édictée par ce texte est une nullité absolue qui, avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 se prescrivait par trente ans à compter du jour où l'acte irrégulier avait été passé ; qu'à compter de l'entrée en vigueur de cette loi, la prescription est devenue quinquennale, le point de départ du délai de prescription étant le jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure ; que Monsieur Y... et la SCI La Poulnais ont respectivement signé les actes authentiques de vente en mars et en août 2000 ; qu'ils ont introduit une action en nullité le 1er octobre 2010, soit avant l'expiration du délai de prescription qui en tout état de cause, ne pouvait intervenir le 18 juin 2013 ; que dès lors, ils sont recevables à agir ; que le jugement sera infirmé sur ce point ;

ALORS QUE les règles impératives qui régissent la vente d'immeubles à construire ont pour objet d'assurer la protection de l'acquéreur de tels biens ; que relevant de l'ordre public de protection et non de direction, elles sont sanctionnées par une nullité relative qui ne peut être invoquée, avant comme après l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription, que dans le délai quinquennal de l'article 1304 du Code civil, dans sa rédaction applicable à la cause ; qu'en considérant au contraire, pour déclarer non prescrite et partant recevable l'action en nullité des ventes litigieuses, que les dispositions de l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation étaient sanctionnées par une nullité absolue, la cour viole ce texte par fausse interprétation, ensemble, par refus d'application, l'article 1304 du Code civil, pris dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE par rapport au premier moyen)

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que Monsieur Y... doit restituer au Crédit Immobilier de France Bretagne (CIFB) la somme en capital de 7.800,90 euros (51.170,52 francs) et, en conséquence, condamné le CIFB à lui verser la somme de 19.487,37 euros à l'issue de la compensation entre la créance de l'organisme bancaire et les versements effectués par Monsieur Y... au titre de son emprunt ;

AUX MOTIFS QUE par offre de prêt du 14 janvier 2000, le CIFB a consenti un prêt de 360.600 francs à Monsieur Y... destiné à financer l'acquisition et l'amélioration du bien acquis à Moelan sur Mer ; que par offre du 21 juillet 2000, l'organisme bancaire a consenti à la SCI La Poulnais Plage un prêt de 360.500 euros avec le même objet ; que dès lors que les biens ont été acquis en l'état futur d'achèvement, il existe une interdépendance entre le contrat de vente et l'emprunt contracté pour l'achat et le paiement des travaux ; qu'ainsi, le contrat de crédit est l'accessoire du contrat principal ; qu'en raison de l'effet rétroactif attaché à la nullité de l'acte de vente immobilière, ce contrat était réputé n'avoir jamais été conclu et donc ne pas l'avoir été dans le délai de quatre mois fixé par l'article L. 312-12 du code de la consommation, de sorte que la convention de prêt souscrite pour en assurer le financement se trouve annulée de plein droit par application de ce texte ; qu'il en résulte que les parties doivent être replacées en l'état antérieur aux offres de crédit ; qu'ainsi Monsieur Y... doit restituer à l'organisme bancaire le capital emprunté et débloqué : 7.800,90 euros (51.170,52 francs) ; que la SCI La Poulnais Plage doit restituer pareillement la somme de 7.635,08 euros (50.082,83 francs) ; qu'en revanche, l'organisme financier doit reverser à Monsieur Y... et la SCI La Poulnais Plage le montant total des intérêts et des frais perçus en exécution des contrats annulés ; qu'il résulte des décomptes précis effectués par chacun des acquéreurs, et non contredits par un décompte contraire du CIFB, que Monsieur Y... a versé au CIFB au titre de son emprunt, la somme totale de 27.288,27 euros et la SCI La Poulnais Plage, la somme de 56.090 euros ; qu'après compensation entre le capital restant dû et les sommes versées, le CIFB sera condamné à verser à Monsieur Y... la somme de 10.487,37 euros, et à verser à la SCI La Poulnais Plage la somme de 48.454,92 euros ;

ALORS QUE le CIFB exposait sans être contredit dans ses conclusions d'appel (cf. ses dernières écritures p.3 in fine et suite p.4) qu'il avait réglé à Monsieur Y..., au titre du contrat de prêt litigieux, d'une part la somme de 39.270,87 euros au titre du prix de vente, d'autre part, la somme de 7.800,90 euros au titre des travaux ; que pour attester du déblocage de la somme de 39.270,90 euros, il invoquait l'acte notarié de vente mentionnant le paiement comptant du prix au jour de la signature, constituant la pièce adverse n° 1, ainsi que la lettre que lui avait préalablement adressée le notaire instrumentaire (Maître Z...) aux fins d'appel des fonds ; qu'en affirmant que le capital emprunté et débloqué au profit de Monsieur Y... n'excédait pas 7.800,90 euros, somme correspondant au seul montant des travaux, sans avoir préalablement examiné les conclusions et pièces faisant état du règlement d'un montant nettement supérieur qui était intervenu pour permettre le paiement du prix de vente, la cour méconnaît les exigences de l'article 455 du code de procédure civile, ensemble celles de l'article 6-1 de la Convention européenne tel qu'interprété.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDAIRE par rapport au premier moyen)

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que la SCI La Poulnais Plage doit restituer au Crédit Immobilier de France Bretagne (CIFB) la somme en capital de 7.635,08 euros (50.082,83 francs) et, en conséquence, condamné le CIFB à verser à la SCI La Poulnais Plage la somme de 48.454,92 euros à l'issue de la compensation entre la créance de l'organisme bancaire et les versements effectués par la SCI La Poulnais Plage au titre de son emprunt ;

AUX MOTIFS QUE par offre de prêt du 14 janvier 2000, le CIFB a consenti un prêt de 360.600 francs à Monsieur Y... destiné à financer l'acquisition et l'amélioration du bien acquis à Moelan sur Mer ; que par offre du 21 juillet 2000, l'organisme bancaire a consenti à la SCI La Poulnais Plage un prêt de 360.500 euros avec le même objet ; que dès lors que les biens ont été acquis en l'état futur d'achèvement, il existe une interdépendance entre le contrat de vente et l'emprunt contracté pour l'achat et le paiement des travaux ; qu'ainsi, le contrat de crédit est l'accessoire du contrat principal ; qu'en raison de l'effet rétroactif attaché à la nullité de l'acte de vente immobilière, ce contrat était réputé n'avoir jamais été conclu et donc ne pas l'avoir été dans le délai de quatre mois fixé par l'article L. 312-12 du code de la consommation, de sorte que la convention de prêt souscrite pour en assurer le financement se trouve annulée de plein droit par application de ce texte ; qu'il en résulte que les parties doivent être replacées en l'état antérieur aux offres de crédit ; qu'ainsi Monsieur Y... doit restituer à l'organisme bancaire le capital emprunté et débloqué : 7.800,90 euros (51.170,52 francs) ; que la SCI La Poulnais Plage doit restituer pareillement la somme de 7.635,08 euros (50.082,83 francs) ; qu'en revanche, l'organisme financier doit reverser à Monsieur Y... et la SCI La Poulnais Plage le montant total des

intérêts et des frais perçus en exécution des contrats annulés ; qu'il résulte des décomptes précis effectués par chacun des acquéreurs, et non contredits par un décompte contraire du CIFB, que Monsieur Y... a versé au CIFB au titre de son emprunt, la somme totale de 27.288,27 euros et la SCI La Poulnais Plage, la somme de 56.090 euros ; qu'après compensation entre le capital restant dû et les sommes versées, le CIFB sera condamné à verser à Monsieur Y... la somme de 10.487,37 euros, et à verser à la SCI La Poulnais Plage la somme de 48.454,92 euros ;

ALORS QUE le CIFB exposait sans être contredit (cf. ses dernières écritures p.6) avoir versé à la SCI La Poulnais Plage, en exécution du prêt litigieux, d'une part la somme de 39.164,15 euros correspondant au règlement du prix, ce dont il était justifié par la production d'un extrait du compte notarial constituant sa pièce n° 17, d'autre part, et au titre des travaux, une somme de 7.635,08 euros ; qu'en affirmant que le capital emprunté et effectivement débloqué par le CIFB se limitait à cette dernière somme, sans prendre en considération les conclusions et justificatifs attestant du déblocage des fonds correspondant au règlement du prix de vente, la cour méconnaît à nouveau les exigences de l'article 455 du code de procédure civile. Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour M. X..., M. Y... et la société La Poulnais plage.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR jugé irrecevable l'action en responsabilité diligentée par MM Y... et X... et la SCI LA POULNAIS PLAGE à l'encontre de Me Z...

AUX MOTIFS QUE : « Il résulte des dispositions conjuguées de l'ancien article 2270-1 du code civil, de l'article 26 de la loi du 17 juin 2008 et de l'article 2224 du code civil, que cette action se prescrit par cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi sans pouvoir excéder dix ans à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il a été révélé.
En l'espèce, la société CCG a cessé les travaux à la fm de l'année 2000 dans l'impossibilité de payer ses prestataires. Une procédure de redressement judiciaire a été ouverte à son encontre le 6 mars 2001, convertie en liquidation judiciaire le 12 juin 2001.
Les consorts Y.../SCI LA POULNAIS/X... ne justifient pas qu'ils aient eu au delà de cette date, des raisons tangibles d'espérer une reprise des travaux.
Par voie de conséquence le dommage a été révélé le 12 juin 2001, et cette date est le point de départ de la prescription.
Les consorts Y.../SCI LA POULNAIS/X...allèguent d'une assignation délivrée à Me Z... le 21 juillet 2010 par le CREDIT IMMOBILIER de BRETAGNE a interrompu le délai de prescription de leur propre action.
La date de cette assignation est en réalité le 7 février 2011. Cette citation qui émane d'un tiers à l'action des consorts Y.../SCI LA POULNAIS/X... n'a pas pour effet d'interrompre à leur profit le délai de prescription qui a expiré le 12 juin 2011.
Par voie de conséquence, leur action en responsabilité contre Me Z... diligentée par leurs conclusions du 18 février 2012 est irrecevable.
Le jugement sera confirmé sur ce point ».

ALORS QUE l'effet interruptif attaché à l'assignation délivrée par une partie s'étend à l'ensemble des autres parties dès lors que les demandes ont le même objet ; que l'appel en garantie de Me Z... par la banque a interrompu la prescription y compris à l'égard des appelants puisque ceux-ci, qui mettent en cause sa responsabilité exactement comme la banque le fait, formulent à son encontre des demandes qui ont le même objet que celles formulées par la banque ; qu'en jugeant l'inverse, la cour d'appel a violé l'ancien article 2270-1 du code civil, l'article 26 de la loi du 17 juin 2008 et l'article 2224 du code civil.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de rennes 04
9 juin 2016 (n°13/01955)

Textes **appliqués**

Article 627 du code de procédure civile.

Article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction applicable à la cause.

Article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

Rapprochements de **jurisprudence**

3e Civ., 26 septembre 2012, pourvoi n° 11-16.425, Bull. 2012, III, n° 131 (cassation partielle sans renvoi).

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 04-10-2018
- Cour d'appel de Rennes 04 09-06-2016