

28 février 2018
Cour de cassation
Pourvoi n° 17-11.898

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2018:C300179

Texte de la décision

Entête

CIV.3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 28 février 2018

Rejet et Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 179 F-D

Pourvoi n° J 17-11.898

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 Mme Christine X..., domiciliée [...]

contre deux arrêts rendus les 23 novembre 2016 et 22 juin 2016 par la cour d'appel de [...] et 4e chambres civile), dans le litige l'opposant à M. Jean-Jacques Y..., domicilié [...]

défendeur à la cassation ;

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 23 janvier 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Z..., conseiller rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Z..., conseiller, les observations de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de Mme X..., de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. Y..., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Exposé du litige

Attendu, selon les arrêts attaqués (Poitiers, 22 juin et 23 novembre 2016), que, par acte authentique du 20 octobre 2008 dressé par M. Y..., notaire, la société Cap Dolus a vendu en l'état futur d'achèvement à Mme X..., au prix de 199 000 euros, un appartement destiné à être aménagé en résidence de tourisme et financé par un emprunt ; que, le jour de la vente, l'acquéreur a réglé la somme de 179 000 euros égale à 90 % du prix de vente, correspondant à l'évolution des travaux attestée par le maître d'oeuvre le 9 septembre 2008 ; qu'après la liquidation judiciaire de la société Cap Dolus, Mme X... a assigné le notaire en indemnisation de ses préjudices ;

Moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt du 22 juin 2016, rendu sur déferé, de déclarer irrecevables ses conclusions déposées le 7 août 2015 ;

Motivation

Mais attendu que la cour d'appel a retenu à bon droit que le conseiller de la mise en état est seul compétent jusqu'à l'ouverture des débats pour relever d'office le moyen pris de l'irrecevabilité des conclusions tardives de l'intimée, peu important que l'ordonnance de clôture n'ait pas été révoquée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Moyens

Mais sur le second moyen :

Motivation

Vu l'article 472 du code de procédure civile, ensemble l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

Attendu que, pour infirmer le jugement et rejeter les demandes de Mme X..., l'arrêt du 23 novembre 2016 retient que les conditions d'application de la garantie intrinsèque prévue par la loi étaient réunies, qu'il est établi que Mme X... a été informée avant la vente de la garantie d'achèvement offerte par le vendeur et qu'il ne peut donc être reproché à M. Y... un manquement à son devoir de conseil et d'information avant la vente en l'état futur d'achèvement ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la garantie intrinsèque offerte par le vendeur était adaptée aux risques présentés par l'opération de rénovation lourde d'un immeuble existant, alors que le tribunal avait relevé l'existence de risques eu égard au pourcentage très élevé du prix de vente perçu par le vendeur lors de la signature de l'acte authentique, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt rendu le 22 juin 2016 par la cour d'appel de Poitiers ;

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 23 novembre 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. Y..., et le condamne à payer à Mme X... la somme de 3 000 euros ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit février deux mille dix-huit.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat aux Conseils, pour Mme X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué rendu sur déféré le 22 juin 2016 d'avoir déclaré irrecevables les conclusions déposées le 7 août 2015 par Mme X..., intimée ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' aux termes de l'article 783 du code de procédure civile, après l'ordonnance de clôture, aucune conclusion ne peut être déposée, sauf cas limitativement énumérés ; que les conclusions d'incident ne figurent pas au nombre de ces cas ; que le conseiller de la mise en état a donc déclaré irrecevables les conclusions d'incident de Me Y... ; que, pour autant, le conseiller de la mise en état a soulevé d'office le moyen de droit tiré de l'irrecevabilité des conclusions de l'intimé sur le fondement de l'article 909 du code de procédure civile ; que les parties ont conclu sur ce fondement (

) ; qu'il ressort des dispositions combinées des articles 779 alinéa 4 et 907 du code de procédure civile que le conseiller de la mise en état demeure compétent jusqu'à l'ouverture des débats ; qu'aux termes de l'article 914 du code de procédure civile le conseiller de la mise en état jusqu'à son dessaisissement est seul compétent pour prononcer l'irrecevabilité des conclusions en application de l'article 909 du code de procédure civile ; que la circonstance que l'ordonnance de clôture n'a pas été rabattue ou que les parties ne sont plus recevables à conclure n'interdit pas au conseiller de la mise en état, seul compétent pour statuer sur la recevabilité des conclusions, la cour ne pouvant plus le faire après son dessaisissement, de relever d'office ce moyen ; qu'enfin, le fait que le conseiller de la mise en état puisse soulever d'office le moyen de la recevabilité des conclusions n'est pas contraire au droit à un procès équitable puisque ce moyen peut être soulevé à l'égard de l'appelant (article 908) comme à l'égard de l'intimé (article 909) ; que c'est dès lors à bon droit que le conseiller de la mise en état a relevé d'office le moyen de droit tiré de l'irrecevabilité des conclusions de l'intimée ; qu'aux termes de l'article 909 du code de procédure civile, l'intimé dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, d'un délai de deux mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant prévues à l'article 908 pour conclure et former le cas échéant un appel incident ; que Me Y... a régulièrement conclu le 26 mai 2015 ; que le délai pour conclure de l'intimée expirait le 27 juillet 2015 ; que la décision du conseiller de la mise en état de déclarer irrecevables les conclusions de Mme X... notifiées le 7 août 2015 sera en conséquence confirmée ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QU' aux termes de l'article 909 du code de procédure civile, l'intimé dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, d'un délai de deux mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant prévues à l'article 908 pour conclure et former, le cas échéant, un appel incident ; qu'aux termes de l'article 914 alinéa 1 du code de procédure civile, le conseiller de la mise en état est seul compétent pour déclarer des conclusions irrecevables en application de l'article 909 du code de procédure civile et les parties ne sont plus recevables à invoquer cette irrecevabilité après son dessaisissement, à moins que la cause ne survienne ou ne soit révélée postérieurement ; qu'il résulte de l'article 783 du code de procédure civile qu'après l'ordonnance de clôture, aucune conclusion ne peut être déposée, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées parmi lesquelles ne figure pas la demande de l'appelant tendant à voir sanctionner le caractère tardif des premières conclusions de l'intimé ; que l'ordonnance de clôture étant intervenue le 6 janvier 2016 et le rabat de celle-ci n'ayant été sollicité par aucune des parties, les conclusions d'incident du 2 février 2016 sont irrecevables ; qu'il résulte de l'article 779 alinéa 4 du code de procédure civile, auquel renvoie l'article 907 du même code, que le conseiller de la mise en état demeure saisi jusqu'à l'ouverture des débats ; qu'en l'espèce, Mme Christine X..., intimée, a notifié ses premières conclusions par la voie électronique le 7 août 2015 ; que le 21 août 2015, le conseiller de la mise en état a invité les parties à présenter leurs observations sur la recevabilité des conclusions de l'intimée au regard des dispositions de l'article 909 du code de procédure civile ; que le 31 août 2015, la SCP Mady-Gillet, avocat de Me Y..., a fait valoir que le délai de deux mois imparti à l'intimée pour conclure expirant le 27 juillet 2015, les conclusions de Mme X... sont irrecevables (

); que les débats n'étant pas encore ouverts devant la cour, il convient de nous prononcer sur () la recevabilité des conclusions de l'intimée, s'agissant d'incidents soulevés avant l'ordonnance de clôture et sur lesquels il n'a pas encore été statué () ; que les conclusions de l'appelant ayant été déposées au greffe par la voie électronique le 26 mai 2015 () le délai imparti par l'article 909 du code de procédure civile à Mme X... pour conclure expirait le 27 juillet 2015, le 26 juillet 2015 étant un dimanche ; que les premières conclusions de Mme X... qui ont été notifiées le 7 août 2015 postérieurement à l'expiration de ce délai, sont en conséquence irrecevables ;

1°) ALORS QUE si le conseiller de la mise en état a en principe la faculté de relever d'office l'irrecevabilité des conclusions tardives de l'intimé, il ne peut, sans méconnaître le principe d'égalité des armes et le droit au procès équitable, exercer cette faculté pour suppléer la carence de l'appelant ayant lui-même soulevé tardivement cette fin de non-recevoir ; qu'en retenant néanmoins que le conseiller de la mise en état pouvait, après avoir déclaré irrecevables les conclusions d'incident de Me Y... déposées après l'ordonnance de clôture et soulevant l'irrecevabilité des conclusions de l'intimée, relever d'office le même moyen, la cour d'appel a violé l'article 6 § 1 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

2°) ALORS QUE, en toute hypothèse, après l'ordonnance de clôture, aucune conclusion ne peut être déposée ; que le principe de la contradiction implique en conséquence que le conseiller de la mise en état ne puisse relever d'office un moyen sans, le cas échéant, préalablement révoquer l'ordonnance de clôture afin de permettre aux parties de s'expliquer sur le moyen relevé d'office ; qu'en retenant néanmoins que la circonstance que l'ordonnance de clôture n'a pas été rabattue ou que les parties ne sont plus recevables à conclure n'interdit pas au conseiller de la mise en état de relever d'office l'irrecevabilité des conclusions de l'intimé, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile, ensemble l'article 6 § 1 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

SECOND MOYEN DE CASSATION :

OBSERVATION LIMINAIRE La responsabilité de Me Y... dans la rédaction d'autres actes de vente en l'état futur d'achèvement pour la même opération a déjà été retenue : par un arrêt du 19 mai 2016 (pourvoi n°Z 15-14.342), la troisième chambre civile a rejeté le pourvoi formé par Me Y... contre l'arrêt qui avait retenu sa responsabilité après avoir considéré que, si l'acte authentique prévoyait une garantie intrinsèque d'achèvement au sens de l'article R 261-18 a) du Code de la construction et de l'habitation, il comportait au profit de la société Marinotel, qui avait vendu l'immeuble à rénover à la société Cap Dolus, une clause de nantissement sur les fonds versés par les acquéreurs en contrepartie de la non inscription de son privilège de vendeur sur ce bien, de sorte que la garantie intrinsèque était dépourvue d'une quelconque efficacité pour garantir l'acquéreur.

C'est exactement les mêmes clauses que comporte l'acte de vente dont il est ici question et la responsabilité du notaire doit donc être engagée dans les mêmes conditions.

Tel est l'objet du second moyen de cassation.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué rendu au fond le 23 novembre 2016 d'avoir, infirmant le jugement, débouté Mme X... de ses demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la Cour qui n'est pas saisie de conclusions par l'intimée doit, pour statuer sur l'appel, examiner les motifs du jugement ayant accueilli les prétentions de Mme X... en première instance ; que le tribunal a retenu la responsabilité du notaire, considérant que Me Y... n'a pas rempli ses obligations de nature à assurer l'efficacité complète de l'acte qu'il a rédigé, en appliquant un pourcentage correspondant à des travaux de gros oeuvre et en se contentant d'une attestation du maître d'oeuvre de l'opération immobilière pour majorer de 20% la somme versée par Mme X... à la signature de l'acte ; qu'il a aussi fait preuve d'imprudence en n'exigeant pas du maître d'oeuvre une description plus complète des travaux effectués et en n'appelant pas suffisamment l'attention de Mme X... sur les risques encourus par elle en l'absence de garantie extrinsèque d'achèvement compte tenu notamment du pourcentage très élevé du prix de vente perçu par le vendeur dès la signature de l'acte authentique ; que Me Y... conteste cette analyse,

faisant valoir que : - la garantie intrinsèque d'achèvement est une garantie légale dont les conditions légales étaient acquises, - les pourcentages d'appel sont définis par la loi et non par le notaire ou le vendeur et en l'espèce, ils ont été respectés, - le notaire n'a aucune qualité pour critiquer une attestation d'un maître d'oeuvre relative à l'avancement des travaux dont il n'est pas démontré qu'elle serait en outre inexacte ; que le devoir de conseil et d'information du notaire instrumentaire s'exerçant préalablement à la conclusion de l'acte, Me Y... était tenu de vérifier, par toutes investigations utiles, les déclarations faites par le vendeur qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnaient la validité ou l'efficacité de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, mais il ne lui était pas fait obligation de se livrer d'office à des vérifications sur la solvabilité de la société Cap Dolus ou l'opportunité économique de l'opération, ni d'imposer le choix de la garantie d'achèvement en considération de la moindre efficacité d'une garantie intrinsèque par rapport à une garantie extrinsèque, ces deux options étant ouvertes par la loi au vendeur ; que la validité de la vente en l'état futur d'achèvement n'étant pas remise en cause, Me Y... n'engage sa responsabilité envers Mme X... pour manquement à ses obligations de nature à assurer l'efficacité de l'acte reçu par lui que s'il disposait au 20 octobre 2008 d'éléments permettant de douter de l'exactitude des renseignements donnés par le vendeur sur l'avancement des travaux et n'a pas informé l'acquéreur des risques encourus ; que la procuration signée le 2 octobre 2008 par Mme X... devant Me A..., à partir d'un « modèle » établi par Me Y..., désigne avec précision les biens objets de la vente constituant le lot n°16 de la copropriété, et contient l'acceptation par elle de l'échelonnement du prix de vente contractuellement prévu lors de la réservation, selon les modalités suivantes : 70% à la signature de l'acte authentique, 90% à la réalisation du cloisonnement de l'appartement, 94 % à l'achèvement de l'immeuble et 100% à la livraison ; que, dans ce même acte, Mme X... donne tous pouvoirs au mandataire de régler les sommes dues sur simple justification de l'avancement des travaux par attestation du maître d'oeuvre d'exécution ou de l'architecte, sans autres démarches ou recherches quelconques ; qu'elle déclare avoir pris connaissance des dispositions des articles R. 261-17, 18, 20, 21 et 24 du code de la construction et de l'habitation retranscrites dans l'acte, de la déclaration du vendeur sur le stade « hors d'eau » du bâtiment et de ce que les conditions propres à l'opération constituent la garantie d'achèvement au sens et dans les termes de l'article R. 261-18 a) dudit code ; que l'acte de vente reçu le 20 octobre 2008 par Me Y... contient ces mêmes dispositions légales et déclarations du vendeur, l'acquéreur déclarant aussi avoir pris connaissance et être averti de la garantie d'achèvement offerte ; qu'il précise les modalités de paiement du prix, payable comptant à concurrence de 90 %, soit 179.100,00 €, « étant observé que cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par l'article 19 du décret numéro 67-1166 du 22 décembre 1967, en fonction de l'état actuel d'avancement des travaux » ; que les attestations établies les 31 juillet et 19 septembre 2008 par M. B..., représentant la société Mona Lisa Études et promotion chargée de la maîtrise d'oeuvre de l'opération, ont été visées et annexées à l'acte de vente reçu le 20 octobre 2008 par Me Y... ; que la première atteste que le bâtiment est « hors d'eau », étant précisé dans l'acte de vente que s'agissant d'une opération de rénovation lourde d'un immeuble existant, les travaux envisagés sur celui dit « AB » comprenant le lot n° 16 vendu à Mme X... ne portent que sur des éléments de second oeuvre ; que la seconde atteste que cinq logements sont cloisonnés, dont le lot n°16 ; qu'aux termes de l'article R. 261-18 a) du code de la construction et de l'habitation, portés à la connaissance de Mme X..., la garantie d'achèvement résulte de l'existence de conditions propres à l'opération si l'immeuble est mis hors d'eau et n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque, ce qui n'est pas contesté en l'espèce ; que les conditions d'application de la garantie intrinsèque prévue par la loi étant réunies, il est en outre établi que Mme X... a été informée avant la vente de la garantie d'achèvement offerte par le vendeur ; que s'il est démontré par les courriers en date des 2 juin 2010 et 17 octobre 2011 adressés par la société Cap Dolus ou son liquidateur à Mme X..., que le planning d'exécution des travaux n'a pas été respecté et que l'appartement vendu n'a pas été livré, aucune pièce du dossier ne permet d'établir que le cloisonnement du lot n°16 n'a pas été réalisé, ni que Me Y... disposait au jour de la vente d'éléments de nature à éveiller ses soupçons sur la déclaration du vendeur relative à l'état d'achèvement du bâtiment AB et autorisant le versement d'une somme équivalente à 90 % du prix convenu ; qu'il ne peut donc être reproché à Me Y... de manquement à son devoir de conseil et d'information avant la vente en l'état futur d'achèvement, étant au surplus observé que la liquidation judiciaire de la société Cap Dolus, intervenue deux ans après, ne suffit pas à démontrer l'insolvabilité du vendeur lors de la conclusion du contrat et à engager la responsabilité du notaire pour défaut de vérification des capacités financières de celui-ci ; que le jugement étant infirmé, Mme X... sera déboutée de ses demandes ;

ALORS QUE D'UNE PART, la Cour, lorsqu'elle n'est pas saisie de conclusions par l'intimé notifiées dans le délai prévu par l'article 909, est tenue d'examiner, au vu des moyens d'appel, la pertinence des motifs par lesquels les premiers juges ont fait droit à la demande ; que, pour infirmer le jugement qui avait retenu la responsabilité du notaire pour n'avoir pas suffisamment attiré l'attention de l'acquéreur sur les risques encourus en l'absence de garantie extrinsèque

d'achèvement, la Cour s'est bornée à considérer que les conditions d'application de la garantie intrinsèque étaient réunies et que Mme X... en avait été informée avant la vente ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher si la garantie intrinsèque offerte par le vendeur n'était pas d'une part, inadaptée aux risques présentés par l'opération qui consistait en une rénovation lourde d'un immeuble existant et d'autre part, inefficace à raison du nantissement du montant du prix au profit du vendeur de l'appartement en l'état futur d'achèvement, la Cour a violé ensemble l'article 472 du Code de procédure civile et l'article 1382 du Code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016.

ALORS QUE D'AUTRE PART, tenue de motiver sa décision, la Cour ne peut infirmer le jugement qui lui est déféré sans réfuter les motifs des premiers juges ; que le tribunal de grande instance avait retenu la responsabilité du notaire pour avoir appliqué, dans l'acte authentique de vente, un pourcentage correspondant à des travaux de gros oeuvre alors qu'il s'agissait de travaux de second oeuvre en vue d'une redistribution intérieure de grande ampleur de l'immeuble ; qu'en infirmant le jugement au seul motif qu'aucune pièce du dossier ne permettait d'établir que Me Y... disposait au jour de la vente d'éléments de nature à éveiller ses soupçons, la Cour, qui n'a pas réfuté les motifs des premiers juges relatifs à l'inadéquation des modalités de paiement du prix par rapport aux travaux de second oeuvre à réaliser, a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

ALORS QU'ENFIN, les premiers juges avaient retenu la faute de Me Y... pour avoir fait preuve d'imprudence en n'exigeant pas du maître d'oeuvre une description plus complète des travaux effectués par rapport à l'attestation du maître d'oeuvre en date du 19 septembre 2008 affirmant que les logements étaient cloisonnés ; qu'en infirmant le jugement au seul motif qu'aucune pièce du dossier ne permettait d'établir que le cloisonnement du lot n°16 n'avait pas été réalisé alors même que l'acte du 20 octobre 2008 (p.14) ne mentionnait pas l'existence d'une telle attestation qui, établie par un homme de l'art, aurait dû être jointe à chaque appel de fonds, la Cour n'a pas réfuté les motifs des premiers juges constatant l'imprudence de Me Y... pour ne pas s'être assuré de la réalité du cloisonnement du lot n°16, la Cour a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

Textes appliqués

Article 472 du code de procédure civile.

Article 1382, devenu 1240, du code civil.