

27 octobre 1975

Cour de cassation

Pourvoi n° 74-11.656

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

## Titres et sommaires

RENONCIATION - renonciation à l'application d'une loi - loi d'ordre public - renonciation postérieure à la naissance du droit - validité - construction immobilière - immeuble à construire ou en cours de construction - vente - contrat préliminaire - prix prévisionnel - révision - clause nulle - renonciation à invoquer la nullité - indexation conventionnelle

Une partie peut toujours, après la naissance de son droit, renoncer à l'application d'une loi, fût-elle d'ordre public. Encourt donc la cassation l'arrêt qui, déclarant par application des dispositions de l'article 12 de la loi du 3 janvier 1967, nulle de nullité absolue la clause d'indexation du prix figurant au contrat de réservation d'un immeuble à construire, en déduit que l'acquéreur dudit immeuble n'a pu valablement renoncer à invoquer l'application des dispositions impératives de la loi quant aux modalités de la révision du prix prévisionnel, après avoir constaté que cet acquéreur avait, préalablement à l'acte notarié de vente, signé un acte emportant transaction sur les modalités de la révision du prix de vente définitif.

## Texte de la décision

SUR LE PREMIER MOYEN : VU L'ARTICLE 1134 DU CODE CIVIL;

ATTENDU QU'IL RESULTE DES ENONCIATIONS DE L'ARRET ATTAQUE QUE X... A LE 2 JUILLET 1968, SIGNE AVEC LA SOCIETE LEVITT FRANCE AGISSANT EN QUALITE DE GERANT DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE PARC DE LESIGNY UN ACTE SOUS SEING PRIVE COMPORTANT A SON PROFIT, RESERVATION D'UNE MAISON D'HABITATION A CONSTRUIRE MOYENNANT LE PRIX PREVISIONNEL DE 181500 FRANCS REVISABLE EN FONCTION DE L'INDICE PONDERE DEPARTEMENTAL DE SEINE-ET-MARNE ETANT PRECISE QUE L'INDICE DE BASE RETENU ETAIT CELUI PUBLIE AU MOIS DE SEPTEMBRE 1967;

QUE, PAR LETTRE DU 6 MAI 1969, LA SOCIETE LEVITT A FAIT CONNAITRE AUX EPOUX X... QUE LE PRIX DE VENTE REVISE S'ELEVAIT A 203149 FRANCS;

QUE, PAR LETTRE DU 9 MAI X... A REPONDU QU'IL CONTESTAIT LE MODE DE CALCUL DE LA REVISION DU PRIX ET QUE LA SOCIETE VENDERESSE A ENSUITE ACCEPTE UNE DIMINUTION DE 3000 FRANCS;

QUE LE 11 JUIN 1969,A ETE SIGNE L'ACTE NOTARIE DE VENTE DE L'IMMEUBLE MOYENNANT LE PRIX DE 200149 FRANCS X... AYANT EGALEMENT SIGNE PREALABLEMENT UN DOCUMENT AUX TERMES DUQUEL IL DONNAIT SON "ACCORD SANS RESERVE" AU PRIX DE VENTE FIXE PAR L'ACTE ET A LA MANIERE DONT IL AVAIT ETE DETERMINE;

ATTENDU QUE PAR EXPLOIT DU 23 JUILLET 1971,LES EPOUX X... QUI SE PLAIGNAIENT EN OUTRE DE MALFACONS ONT ASSIGNE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE PARC DE LESIGNY EN REMBOURSEMENT DE LA SOMME DE 9000 FRANCS A TITRE DE REMBOURSEMENT DU TROP PERCU SUR LE MONTANT DU PRIX DE VENTE REVISE ET EN PAIEMENT DE DOMMAGES-INTERETS;

ATTENDU QUE LA COUR D'APPEL QUI A RECONNU QUE L'ACTE SIGNE PAR X... AVANT L'ACTE NOTARIE DE VENTE EMPORAIT TRANSACTION SUR LES MODALITES DE LA REVISION DU PRIX DE VENTE DEFINITIF A CEPENDANT DECLARE QUE PAR APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 12 DE LA LOI DU 3 JANVIER 1967,LA CLAUSE DU CONTRAT DE RESERVATION DU 2 JUILLET 1968 ADOPTANT COMME INDICE DE BASE CELUI DU MOIS DE SEPTEMBRE 1967 ETAIT NULLE DE NULLITE ABSOLUE EN A DEDUIT QUE X... N'AVAIT PU "VALABLEMENT RENONCER A INVOQUER L'APPLICATION DES DISPOSITIONS IMPERATIVES DE LA LOI QUANT AUX MODALITES DE LA REVISION DU PRIX PREVISIONNEL" ET A DECIDE QUE LUI ETAIENT INOPPOSABLES LES CLAUSES RELATIVES A LA REVISION DU PRIX PREVISIONNEL ET A LA FIXATION DU PRIX DEFINITIF DU PAVILLON;

QU'EN STATUANT AINSI, ALORS QU'UNE PARTIE PEUT TOUJOURS APRES LA NAISSANCE DE SON DROIT RENONCER A L'APPLICATION D'UNE LOI FUT-ELLE D'ORDRE PUBLIC LA COUR D'APPEL A VIOLE PAR FAUSSE APPLICATION LE TEXTE SUSVISE;

PAR CES MOTIFS ET SANS QU'IL SOIT BESOIN DE STATUER SUR LE SECOND MOYEN : CASSE ET ANNULE L'ARRET RENDU ENTRE LES PARTIES LE 22 FEVRIER 1974 PAR LA COUR D'APPEL DE PARIS;

REMET EN CONSEQUENCE LA CAUSE ET LES PARTIES AU MEME ET SEMBLABLE ETAT OU ELLES ETAIENT AVANT LEDIT ARRET, POUR ETRE FAIT DROIT LES RENVOIE DEVANT LA COUR D'APPEL D'ORLEANS.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel paris (chambre 19 ) 1974-02-22  
22 février 1974

## **Textes appliqués**

Code civil 1134 CASSATION

LOI 1967-01-03 ART. 12

## **Rapprochements de jurisprudence**

**Cour de Cassation (Chambre civile 3) 1972-12-05 Bulletin 1972 III N. 657 p. 485 (REJET)**