

26 janvier 2011

Cour de cassation

Pourvoi n° 09-69.899

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2011:C300099

Titres et sommaires

VENTE - promesse de vente - immeuble - acquéreur - faculté de rétractation - conditions d'information - notification de l'acte - formes - détermination - portée

La remise de l'acte en main propre, même en l'étude notariale, non constatée par un acte ayant date certaine, ne répond pas aux exigences de l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi du 13 décembre 2000 et ne peut faire courir le délai de rétractation

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 24 mars 2009) que suivant promesse synallagmatique du 13 septembre 2002, M. X... a acquis un immeuble appartenant aux consorts Y..., que par courrier du 3 mars 2003 M. X... a informé le notaire de ce qu'il renonçait à la vente et sollicitait le remboursement des sommes versées, qu'il a assigné les vendeurs en nullité de la vente ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. X... invoque, sans en justifier, le dépôt et la signification de conclusions d'appel le 10 mars 2008, non prises en considération par la cour d'appel ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le second moyen :

Vu l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Attendu que pour tout acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte ; que cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de

réception ou de remise ;

Attendu que pour dire que M. X... n'était plus recevable à se rétracter par lettre du 3 mars 2003, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que celui-ci n'a jamais contesté la date du 13 septembre 2002 comme étant la date de l'acte qu'il a signé et dont il fournit la photocopie dans ses pièces et qu'une copie de la promesse a été remise en main propre à M. X... en l'étude notariale, qu'ainsi le délai légal de sept jours a régulièrement couru ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la remise de l'acte en main propre, non constatée par un acte ayant date certaine, ne répond pas aux exigences de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction applicable à l'espèce et ne peut, en conséquence, faire courir le délai de rétractation, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 mars 2009, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne les consorts Y... et la société Canat et Warton, ensemble, aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne, ensemble, les consorts Y... et la société Canat et Warton à payer à M. X... la somme de 2 500 euros ; 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 cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux conseils pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR déclaré régulier le compromis de vente conclu entre Monsieur Guy X... ainsi que Monsieur Gilles Y... et Madame Aude Y..., en présence de la société CANAT ET WARTON, par acte sous seing privé du 13 septembre 2002, d'AVOIR par suite débouté Monsieur Guy X... de l'ensemble de ses demandes et, en conséquence, d'AVOIR condamné Monsieur Guy X... à payer à la société CANAT ET WARTON la somme de 30 400 euros, représentant le montant restant dû sur sa commission, avec intérêts au taux légal à compter du jugement ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Par ses dernières conclusions déposées le 10 mars 2008, Monsieur X... demande à la Cour :

- de recevoir le concluant en son appel et de le dire bien fondé,
- de réformer le jugement en ce qu'il a débouté de ses demandes et donné droit aux demandes reconventionnelles des intimés,
- de débouter les intimés de toutes leurs demandes contraires,
- de juger nul sur le fondement des articles 1589 et 1589-I du Code Civil, l'acte du 13 septembre 2002 et, ce faisant, d'ordonner la restitution au concluant de la somme de 30.400 euros assortie de l'intérêt au taux légal à compter du 13 janvier 2003,
- à titre subsidiaire :
- de juger nul sur le fondement de l'article 1840 A du CGI, l'acte du 13 septembre 2002 et ce faisant, d'ordonner la restitution au concluant de la somme de 30.400 euros assortie de l'intérêt au taux légal à compter du 13 janvier 2003,
- de juger nul, sur 1^e fondement des articles 1109 et 1116 du Code Civil, l'acte du 13 septembre 2002 et de condamner

les consorts Y... à restituer au concluant l'acompte de 30.400 euros avec intérêts de droit à compter du 13 janvier 2003, date de sa demande en restitution de cet acompte,

- dans l'hypothèse où les consorts Y... ne seraient pas jugés fautifs et confirmés dans le droit qui leur fut accordé de percevoir la clause pénale de 76.000 euros du fait du jugement entrepris, de condamner la société CANAT ET WARTON à relever le concluant de toutes celles qui seraient prononcées à son encontre en cause d'appel,

- À titre subsidiaire :

- d'ordonner aux consorts Y... de faire notifier au concluant soit un nouvel avant-contrat de vente, soit un projet d'acte authentique définitif portant la totalité des informations concernant leur bien de façon ce qu'il bénéficie soit dans le premier cas du délai de rétractation de 7 jours, soit dans le second cas du délai de réflexion de 7 jours prévu par l'article L. 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

- à titre subsidiaire :

- de juger irrégulière la remise de l'acte du 13 septembre 2002 au sens de l'article L.271-1 du Code de la Construction de l'Habitation,

- de juger que le concluant s'est valablement rétracté de son acquisition le 13 janvier 2003 et que l'acompte d'un montant de 30.400 euros doit lui être restitué, avec intérêts au taux légal à compter de sa demande, soit à compter du 13 janvier 2003,

- en tout état de cause:

- de condamner la société CANAT ET WARTON au paiement de la somme de 15 000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,

- de condamner les consorts Y... et la société CANAT ET WARTON solidairement au paiement de la somme de 8 000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile et aux dépens (...). La procédure a été clôturée le 13 janvier 2009 (...) Sur la remise en main propre de l'acte du 13 septembre 2002 : l'appelant estime irrégulière cette remise de l'acte, contre récépissé, et non pas par lettre recommandée, et en tire argument pour considérer qu'il n'aurait pas date certaine et qu'une rétractation serait encore possible. Cet argument est inopérant dans la mesure où l'appelant n'a jamais contesté la date du 13 septembre 2002 comme étant la date de l'acte qu'il a signé et dont il fournit lui-même la photocopie dans ses pièces. La remise de cet acte a bien été faite avec toutes les garanties équivalant à une lettre recommandée avec avis de réception, pour ce qui concerne la date (article L. 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), et l'appelant n'a pas été privé de son droit de rétractation de sept jours qu'il a laissé passé sans agir. La Cour écarte donc cette critique » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE la société CANAT ET WARTON sollicite reconventionnellement le paiement de sa commission et l'indemnisation de son préjudice subi du fait de la carence de l'acheteur ; Qu'à ce titre Monsieur X... sera condamné à payer à l'agent immobilier la somme de 30.400 euros représentant une partie de sa commission (5,5 % du prix de vente de 945.200 euros aux termes du mandat de vente sans exclusivité conclu entre les parties le 19 août 2002), avec intérêts au taux légal à compter du présent Jugement » ;

1. ALORS QUE la cour d'appel ne peut statuer que sur les dernières conclusions régulièrement déposées et signifiées par les parties ; qu'en l'espèce, pour rejeter les demandes de Monsieur X..., la Cour d'appel s'est prononcée au visa de conclusions déposées par celui-ci le 10 mars 2008 ; qu'en statuant ainsi, quand Monsieur X... avait déposé ses dernières conclusions d'appel, qui complétaient ses prétentions et son argumentation antérieures, le 30 décembre 2008, avant l'ordonnance de clôture intervenue le 13 janvier 2009, la Cour d'appel a violé l'article 954, alinéa 2, du Code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR déclaré régulier le compromis de vente conclu entre Monsieur Guy X... ainsi que Monsieur Gilles Y... et Madame Aude Y..., en présence de la société CANAT ET WARTON, par acte sous seing privé du 13 septembre 2002, d'AVOIR par suite débouté Monsieur Guy X... de l'ensemble de ses demandes et, en conséquence, d'AVOIR condamné Monsieur Guy X... à payer à la société CANAT ET WARTON la somme de 30 400 euros, représentant le montant restant dû sur sa commission, avec intérêts au taux légal à compter du jugement ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Monsieur et Madame Y... sont propriétaires du lot 3 du lotissement Le Pinchinier à

CARQUEIRANNE et HYERES (Var). Par acte sous seing privé du 13 septembre 2002, ils ont conclu avec Monsieur X... et avec le concours de la société CANAT ET WARTON, agents immobiliers, un compromis de vente portant sur leur bien et devant être réitéré par acte authentique au plus tard le 20 décembre 2002. La réitération n'a jamais eu lieu, Monsieur X... ayant notifié son refus en janvier 2003 (...) l'appelant estime irrégulière cette remise de l'acte, contre récépissé, et non pas par lettre recommandée, et en tire argument pour considérer qu'il n'aurait pas date certaine et qu'une rétractation serait encore possible. Cet argument est inopérant dans la mesure où l'appelant n'a jamais contesté la date du 13 septembre 2002 comme étant la date de l'acte qu'il a signé et dont il fournit lui-même la photocopie dans ses pièces. La remise de cet acte a bien été faite avec toutes les garanties équivalant à une lettre recommandée avec avis de réception, pour ce qui concerne la date (article L. 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), et l'appelant n'a pas été privé de son droit de rétractation de sept jours qu'il a laissé passé sans agir. La Cour écarte donc cette critique » ;

ET AUX MOTIFS éventuellement ADOPTÉS QUE «ce type de remise est cependant admis dans la mesure où elle s'effectue en présence de l'Officier Public Ministériel dont l'intervention est de nature à garantir l'authenticité de la date ; Que tel est le cas en l'espèce, la remise d'une copie de l'acte en mains propres de Monsieur X... ayant été réalisé à l'étude notariale de Maîtres HUSSON, BRU, CHRETIEN et BINDELLI, qui ont dressé acte à cet effet le 13 septembre 2002 et l'ont annexé à la minute du projet authentique de vente définitive par eux reçu ; la société CANAT ET WARTON sollicite reconventionnellement le paiement de sa commission et l'indemnisation de son préjudice subi du fait de la carence de l'acheteur ; Qu'à ce titre Monsieur X... sera condamné à payer à l'agent immobilier la somme de 30.400 euros représentant une partie de sa commission (5,5 % du prix de vente de 945.200 euros aux termes du mandat de vente sans exclusivité conclu entre les parties le 19 août 2002), avec intérêts au taux légal à compter du présent Jugement » ;

1. ALORS QUE pour tout acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte ; que cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise ; que la remise de l'acte en main propre, quelles qu'en soient les circonstances, ne répond pas aux exigences de garantie de la date de remise de l'acte ; qu'en considérant qu'une telle remise en mains propres contre récépissé à Monsieur X... avait pu faire courir le délai de rétractation de sept jours , la Cour d'appel a violé l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi du 13 décembre 2000.

2. ALORS QUE l'acte du 13 septembre 2002 était un acte sous seing privé conclu sans l'intervention du notaire qui ne l'a pas authentifié ; que le récépissé de remise de l'acte, daté du même jour était également un acte sous seing privé qui n'a été annexée qu'à la minute du projet d'acte authentique de réitération de la vente ; qu'en considérant que la remise chez le notaire de la promesse de vente sous seing privée et la signature d'un récépissé de remise d'acte pouvait faire courir le délai de rétractation de la Cour d'appel a derechef violé l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi du 13 décembre 2000.

Décision **attaquée**

Cour d'appel d'aix-en-provence
24 mars 2009

Textes **appliqués**

article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 18 novembre 2009, pourvoi n° 08-20.912, Bull. 2009, III, n° 258 (cassation), et l'arrêt cité