

26 septembre 2012

Cour de cassation

Pourvoi n° 11-16.425

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2012:C301046

Titres et sommaires

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - immeuble à construire - vente en l'état futur d'achèvement - vente d'un logement - contrat préliminaire - mentions légales - mention de la date de conclusion de la vente - inobservation - sanction - nullité - parties pouvant s'en prévaloir

Violent l'article R. 261-26 du code de la construction et de l'habitation une cour d'appel qui, pour annuler des contrats de réservation préliminaires à une vente d'immeuble à construire, retient que l'acquéreur et le vendeur peuvent chacun en demander la nullité lorsque ceux-ci ne comportent pas la date à laquelle la vente pourrait être conclue, alors que cette indication n'a pour objet que d'assurer la protection du réservataire

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 18 janvier 2011), que le 22 juin 2006, M. X... a conclu avec la société Seri Ouest deux contrats de réservation préliminaires à une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un appartement et deux emplacements de stationnement pour un prix total de 241 000 euros ; qu'après notification à M. X... du projet de vente établi à ces conditions, un accord est intervenu entre les parties en juin 2008 pour l'acquisition de ces biens au prix total de 153 000 euros par M. X... et M. Y... ; que la société Seri Ouest a refusé de signer le projet d'acte authentique intitulé " vente en l'état futur de rénovation " au prix de 153 000 euros, notifié par le notaire aux acquéreurs le 17 septembre 2008 ; que MM. X... et Y... l'ont assignée en perfection de la vente ;

Sur le second moyen :

Attendu que MM. X... et Y... font grief à l'arrêt de les débouter de leurs demandes de perfection de la vente en l'état futur d'achèvement et de dommages et intérêts, alors, selon le moyen :

1°/ que l'offre de vente lie son auteur dans les termes où elle est émise, et ne permet pas à celui-ci de la rétracter dès lors qu'elle a été acceptée ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de l'arrêt qu'après leur avoir fait signer un contrat de réservation, la société Seri Ouest a demandé à son notaire de leur notifier un projet d'acte de vente, portant sur deux lots d'un immeuble, constitué d'un appartement et d'une cave, pour un prix, qualifié dans l'acte de " ferme et définitif " de 143 000 euros, outre deux lots correspondants à des emplacements de parking, pour le prix global de 10 000 euros ; que le projet a été établi et notifié en ces termes à MM. Y... et X..., par le notaire de la société Seri Ouest, sur les instructions de cette dernière, renfermées dans un courrier du 23 juin 2008 ainsi libellé : " Désignation des acquéreurs : SCI La Rue du Point du Jour, représentée par son gérant M. Y... dont le siège est À Longraye (14250) lieu dit

Le Petit Livry M. X..., dont la résidence principale est Indivision à 50/ 50 pour les 2 parties. Prix de vente : lot 14 et cave 10 : 143 000 euros. PK09 et PK10 : 10 000 euros. D'un commun accord avec les acquéreurs il ne sera pas rédigé d'avenant au contrat de réservation. Nous vous demandons donc, à réception de la présente, de faire parvenir aux acquéreurs les projets d'acte et de nous envoyer une copie. Vous en souhaitant bonne réception ... " ; qu'en estimant que cette offre ne liait pas son auteur, lequel demeurerait autorisé, même après notification de celle-ci aux acquéreurs, à établir que ladite offre ne reflétait pas son intention réelle, la cour d'appel a violé les articles 1101 et suivants, ensemble les articles 1601-3 et 1572 du code civil ;

2°/ qu'en présence d'une offre de vente dont les termes sont fermes, clairs et précis, le sollicitant ne peut se rétracter après que cette offre a été notifiée à son destinataire, en invoquant l'existence d'une erreur que lui-même ou son mandataire aurait commise à propos du prix proposé ou de la consistance de la chose vendue ; qu'en l'espèce, pour autoriser la société Seri Ouest à faire la preuve que le projet d'acte de vente, notifié aux exposants le 17 septembre 2008, et faisant suite à la signature d'un contrat de réservation, ne reflétait pas sa volonté, la cour d'appel se fonde sur un courriel du 23 juin 2008 émanant d'un des deux acquéreurs, ainsi rédigé : " indivision 50/ 50 pour les parties en ce qui concerne l'achat du bien en l'état. En ce qui concerne les travaux, c'est différent mais cela ne rentre pas dans l'acte " ; qu'elle en a déduit que c'est à la suite d'une insuffisance de précision du courrier que la société Seri Ouest avait adressé à son notaire le même jour, que celui-ci avait mentionné dans le projet d'acte de vente une modification du prix, mais non de la consistance de la chose vendue qui aurait dû pourtant accompagner la réduction de prix consentie ; qu'en statuant de la sorte, cependant que le projet d'acte de vente ne comportait aucune ambiguïté concernant le prix et la consistance de la chose, pas plus que n'en comportait la lettre d'instruction donnée à son notaire par la société Seri Ouest, laquelle ne pouvait, par conséquent, se retrancher derrière l'erreur qu'elle alléguait avoir commise pour venir soutenir que l'offre de vente ne reflétait pas son intention réelle, la cour d'appel a violé l'article 1110 du code civil, ensemble les textes susvisés ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'échange des consentements entre la société Seri Ouest et MM. X... et Y... était intervenu au mois de juin 2008, que le courriel adressé par ce dernier à cette société le 23 juin 2008 visait un achat du bien " en l'état " et précisait que les travaux n'entraient pas dans l'acte de vente, et qu'aucun élément ne venait justifier la très importante diminution du prix par rapport aux contrats de réservation, et retenu, par une interprétation souveraine de l'intention des parties, que leur accord s'était fait sur une vente de l'immeuble en l'état et que le projet d'acte de vente du 17 septembre 2008 notifié aux acquéreurs et portant vente en l'état futur d'achèvement ne reflétait pas la commune intention des parties exprimée en juin 2008, la cour d'appel, qui ne s'est pas fondée sur une offre de vente formée le 17 septembre 2008, a pu en déduire que la demande des acquéreurs de perfection de la vente sur la base du projet d'acte du 17 septembre 2008 n'était pas fondée ;

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

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article R. 261-26 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que le contrat de réservation doit également indiquer le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues par les articles L. 261-11-1 et R. 261-15, la date à laquelle la vente pourra être conclue, et, s'il y a lieu, les prêts que le réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire ou dont il [lui] transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et [le] nom du prêteur ;

Attendu que pour annuler les contrats de réservation, l'arrêt retient que ceux-ci ne comportent pas la date à laquelle la vente pourrait être conclue en méconnaissance des dispositions de l'article [R. 261-26] du code de la construction et de l'habitation qui président à la protection de l'acquéreur autant qu'à celle du vendeur qui peuvent chacun demander la nullité de ces contrats ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'indication dans le contrat de réservation de la date à laquelle la vente pourra être conclue n'a pour objet que d'assurer la protection du réservataire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Attendu qu'il y a lieu de faire application de l'article 627, alinéa 2, du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il annule les contrats de réservation, l'arrêt rendu le 18 janvier 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ;

Dit n'y avoir lieu à renvoi de ce chef ;

Dit n'y avoir lieu à modification des dépens d'appel ;

Dit que chaque partie conservera la charge de ses dépens afférents au présent arrêt ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les 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 vingt-six septembre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux Conseils, pour MM. Y... et X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir annulé les contrats de réservation conclus entre les parties le 22 juin 2006 ;

AUX MOTIFS QU'« il est constant que les deux contrats de réservation conclus le 22 juin 2006 ne comportent pas la date à laquelle la vente pourrait être conclue en méconnaissance des dispositions de l'article R 261-26 du code de la construction et de l'habitation. Le premier juge a refusé d'annuler ces deux contrats au motif que les articles L 261-15 et R 261-25 et suivants du code de la construction et de l'habitation avaient pour objet d'assurer une protection efficace des acquéreurs dans les ventes d'immeubles à construire et que la nullité encourue en application de l'article L 261-15 à défaut de respect des dites règles ne pouvait être invoquée que par l'acquéreur ; que toutefois, les dispositions des articles R 261-25 et suivants qui envisagent les règles de formes du contrat préliminaire président à la protection de l'acquéreur autant qu'à celle du vendeur ; que la nullité peut par conséquent être demandée par chacun des cocontractants ; Que les contrats de réservation signés le 22 juin 2006 sont nuls » ;

ALORS QUE les dispositions des articles L. 261-15 et R. 261-26 du Code de la Construction et de l'Habitation, en ce qu'ils imposent au vendeur de mentionner dans le contrat préliminaire de réservation, notamment « la date à laquelle la vente pourra être conclue », sont prévues dans l'intérêt de l'acquéreur ; que lui seul peut se prévaloir de leur omission à l'appui d'une demande en nullité ; qu'en jugeant que le non respect des textes en cause par la société SERI OUEST l'autorisait à se prévaloir de la nullité des contrats de réservation, la cour d'appel a violé ces textes.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir réformé le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Lisieux du 30 janvier 2009 en ce qu'il a «- débouté la SAS de sa demande en nullité des contrats de réservation conclus le 22 juin 2006,- déclaré parfaite la vente en l'état futur d'achèvement par la SAS SERI OUEST à Emmanuel X... et Benoît Y... des lots 106, 121, 709 et 710 de l'ensemble immobilier dénommé Villa Les Fleurs, cadastrés section A n° 885, commune de Bénerville sur Mer, ..., - condamné en tant que de besoin Emmanuel X... et Benoît Y... à payer le prix de 153. 000 € dans les conditions prévues dans le projet d'acte notarié notifié le 17 septembre 2008,- dit que le jugement valait acte de vente et

serait publié à la diligence des demandeurs auprès de la conservation des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble » et d'avoir débouté les exposants de l'ensemble de leurs demandes ;

AUX MOTIFS QU'« il est constant que les deux contrats de réservation conclus le 22 juin 2006 ne comportent pas la date à laquelle la vente pourrait être conclue en méconnaissance des dispositions de l'article R 261-26 du code de la construction et de l'habitation. Le premier juge a refusé d'annuler ces deux contrats au motif que les articles L 261-15 et R 261-25 et suivants du code de la construction et de l'habitation avaient pour objet d'assurer une protection efficace des acquéreurs dans les ventes d'immeubles à construire et que la nullité encourue en application de l'article L 261-15 à défaut de respect des dites règles ne pouvait être invoquée que par l'acquéreur ; que toutefois, les dispositions des articles R 261-25 et suivants qui envisagent les règles de formes du contrat préliminaire président à la protection de l'acquéreur autant qu'à celle du vendeur ; que la nullité peut par conséquent être demandée par chacun des cocontractants ; Que les contrats de réservation signés le 22 juin 2006 sont nuls. Toutefois le moyen tiré de cette nullité est inopérant pour s'opposer au caractère parfait de la vente dès lors qu'Emmanuel X... et Benoît Y... ne se prévalent pas de ces contrats mais de l'accord de volonté résultant du projet d'acte notifié le 17 septembre 2008 ; que la SAS SERI OUEST, sur laquelle pèse la charge de prouver que le projet d'acte, notifié à sa demande par maître Z... le 17 septembre 2008, ne reflète pas la commune intention des parties, produit aux débats un courriel, adressé le 23 juin 2008 par Benoît Y... à Monsieur A..., de la SAS SERI OUEST, ainsi rédigé : - " indivision 50/ 50 pour les parties en ce qui concerne l'achat du bien en l'état. En ce qui concerne les travaux, c'est différent mais cela ne rentre pas dans l'acte. " ; que la vente en l'état signifie, dans le langage commun intelligible par un contractant non particulièrement avisé, que le bien est vendu dans l'état où il se trouve au moment de l'échange des consentements des parties ; que l'expression " vente en l'état " n'est pas l'abréviation communément employée par les professionnels de l'immobilier, dont Benoît Y... fait partie, pour désigner une vente en l'état futur d'achèvement ; que cette seule mention ne permettrait pas d'ailleurs de connaître quel type de vente les parties ont eu l'intention de conclure : une vente en l'état futur d'achèvement, ainsi que stipulé dans le compromis annulé ou une vente d'immeuble à rénover, comme le laisse supposer l'intitulé du projet d'acte notifié le 17 septembre 2008 ; que surtout cette expression est immédiatement suivie de la mention de travaux, qui sont évoqués au présent et non envisagés dans un futur plus ou moins lointain, dont les modalités de financement sont distinctes et dont il est d'ores et déjà convenu qu'ils n'entrent pas dans l'acte ; que contrairement à ce que soutiennent les intimés les travaux de second oeuvre n'étaient pas achevés à la date de l'échange des consentements en juin 2008 ; que le procès verbal de constat, effectué à leur demande le 26 novembre 2008, soit plus de 5 mois plus tard, établit que les travaux d'électricité et de cloisonnement étaient seulement en cours d'exécution et que les travaux de plomberie n'étaient pas exécutés ; qu'une partie du doublage ancien était encore en place ; que par ailleurs, il ne peut être tiré aucune conséquence, quant à la recherche de la commune intention des parties, de la lettre adressée par la SAS SERI OUEST aux intimés le 4 mars 2009, soit plusieurs mois après l'échange des consentements et alors que le litige était déjà pendant devant la juridiction de première instance ; qu'enfin, les nombreuses explications avancées par les intimés pour justifier la très importante baisse de prix, par rapport non pas au compromis annulé, puisqu'il ne peut en être tiré aucune conséquence, mais par rapport au prix pratiqué pour ce programme, ne sont étayées par aucun élément démontrant la volonté de la venderesse de les faire bénéficier d'un tel avantage ; que les réductions consenties par la SAS SERI OUEST à ses partenaires habituels sont sans aucune mesure avec celles dont bénéficierait Emmanuel X... et Benoît Y... alors qu'il n'est pas justifié de difficultés de commercialisation du programme en cause en juin 2008 ; Que cette réduction conséquente s'explique plus logiquement par l'exclusion des travaux d'achèvement de la vente, conformément aux indications mentionnées dans le courrier adressé par M. Y... aux représentants de la SAS SERI OUEST ; qu'il s'ensuit que le projet d'acte notifié par Me Z... le 17 septembre 2008 ne reflète pas la commune intention des parties, cette erreur découlant de l'insuffisante précision du courrier adressé par la SAS SERI OUEST au notaire le 23 juin 2008 ; que MM. Emmanuel X... et Benoît Y... doivent être par conséquent déboutés de leur demande tendant à déclarer parfaite la vente sur la base de ce projet ; que le jugement frappé d'appel sera en revanche confirmé par substitution de motif, en ce qu'il a débouté Emmanuel X... et Benoît Y... de leur demande en dommages et intérêts, le refus de vendre de la SAS SERI OUEST n'étant pas fautif en l'absence d'accord des parties sur la consistance des biens vendus » ;

1°) ALORS QUE l'offre de vente lie son auteur dans les termes où elle est émise, et ne permet pas à celui-ci de la rétracter dès lors qu'elle a été acceptée ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de l'arrêt qu'après avoir fait signer aux exposants un contrat de réservation, la société SERI OUEST a demandé à son notaire de leur notifier un projet d'acte de vente, portant sur deux lots d'un immeuble, constitué d'un appartement et d'une cave, pour un prix, qualifié dans l'acte de « ferme et définitif » de 143. 000 €, outre deux lots correspondants à des emplacements de parking, pour le prix

global de 10. 000 € ; que le projet a été établi et notifié en ces termes à MM. Y... et X..., par le notaire de la société SERI OUEST, sur les instructions de cette dernière, renfermées dans un courrier du 23 juin 2008 ainsi libellé : « Désignation des acquéreurs : SCI LA RUE DU POINT DU JOUR, représentée par son gérant M. Y... Benoît dont le siège est à LONGRAYE (14250) lieu dit le Petit Livry. X... Emmanuel, dont la résidence principale est Indivision à 50/ 50 pour les 2 parties. Prix de vente : lot 14 et cave 10 : 143. 000 €. PK09 et PK10 : 10. 000 €. D'un commun accord avec les acquéreurs il ne sera pas rédigé d'avenant au contrat de réservation. Nous vous demandons donc, à réception de la présente, de faire parvenir aux acquéreurs les projets d'acte et de nous envoyer une copie. Vous en souhaitant bonne réception ... » ; qu'en estimant que cette offre ne liait pas son auteur, lequel demeurait autorisé, même après notification de celle-ci aux acquéreurs, à établir que ladite offre ne reflétait pas son intention réelle, la cour d'appel a violé les articles 1101 et suivants, ensemble les articles 1601-3 et 1572 du Code Civil ;

2°) ALORS QU'en présence d'une offre de vente dont les termes sont fermes, clairs et précis, le sollicitant ne peut se rétracter après que cette offre a été notifiée à son destinataire, en invoquant l'existence d'une erreur que lui-même ou son mandataire aurait commise à propos du prix proposé ou de la consistance de la chose vendue ; qu'en l'espèce, pour autoriser la société SERI OUEST à faire la preuve que le projet d'acte de vente, notifié aux exposants le 17 septembre 2008, et faisant suite à la signature d'un contrat de réservation, ne reflétait pas sa volonté, la cour d'appel se fonde sur un courriel du 23 juin 2008 émanant d'un des deux acquéreurs, ainsi rédigé : « indivision 50/ 50 pour les parties en ce qui concerne l'achat du bien en l'état. En ce qui concerne les travaux, c'est différent mais cela ne rentre pas dans l'acte » ; qu'elle en a déduit que c'est à la suite d'une insuffisance de précision du courrier que la société SERI OUEST avait adressé à son notaire le même jour, que celui-ci avait mentionné dans le projet d'acte de vente une modification du prix, mais non de la consistance de la chose vendue qui aurait dû pourtant accompagner la réduction de prix consentie ; qu'en statuant de la sorte, cependant que le projet d'acte de vente ne comportait aucune ambiguïté concernant le prix et la consistance de la chose, pas plus que n'en comportait la lettre d'instruction donnée à son notaire par la société SERI OUEST, laquelle ne pouvait, par conséquent, se retrancher derrière l'erreur qu'elle alléguait avoir commise pour venir soutenir que l'offre de vente ne reflétait pas son intention réelle, la cour d'appel a violé l'article 1110 du Code Civil, ensemble les textes susvisés.

Décision attaquée

Cour d'appel de caen
18 janvier 2011

Textes appliqués

article R. 261-21 du code de la construction et de l'habitation