CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 16 novembre 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 782 F-D

Pourvoi n° K 21-14.629

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 16 NOVEMBRE 2022

1°/ [S] [X], ayant été domicilié [Adresse 2], décédé,

2°/ M. [B] [X], domicilié [Adresse 3], agissant tant en son nom personnel et qu'en qualité d'héritier de [S] [X], son père,

ont formé le pourvoi n° K 21-14.629 contre l'arrêt rendu le 5 janvier 2021 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1 - 1), dans le litige les opposant à M. [O] [U], domicilié [Adresse 1], défendeur à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Boyer, conseiller, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de M. [B] [X], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [U], après débats en l'audience publique du 4 octobre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Boyer, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Reprise d'instance

1. Il est donné acte à M. [B] [X] de sa reprise d'instance en sa qualité d'héritier de son père décédé.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 5 janvier 2021), par acte du 17 avril 1990, la société civile immobilière Isis (la SCI) a vendu à [S] [X] et son épouse une maison en l'état futur d'achèvement. La société Sovac immobilier, absorbée ensuite par la société Capital Bank, devenue Money Bank, a accordé une garantie d'achèvement.

3. La SCI rencontrant des difficultés financières, la société Sovac immobilier est intervenue pour permettre la poursuite du chantier et a obtenu en référé l'organisation d'une expertise.

4. Une ordonnance de référé a condamné la SCI à achever la maison conformément aux stipulations contractuelles.

5. La SCI a terminé la maison, mais sur des fondations mal implantées. Elle a déposé une déclaration d'achèvement le 23 janvier 1995.

6. Le 12 novembre 2009, [S] [X] et son fils, M. [B] [X], en sa qualité d'ayant droit de sa mère décédée, (les consorts [X]) ont assigné la société Sovac immobilier pour obtenir sa garantie. Un arrêt irrévocable a déclaré leur demande prescrite.

7. Les consorts [X] ont assigné leur avocat, M. [U], pour engager sa responsabilité contractuelle.

8. [S] [X] est décédé le 25 janvier 2022.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

9. Les consorts [X] font grief à l'arrêt de dire que la faute commise par M. [U], pour avoir laissé prescrire leur action indemnitaire, est dépourvue de lien de causalité avec le dommage qu'ils ont subi et de rejeter leurs demandes, alors « que l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement ne peut pas être réputé achevé quand il est affecté de défauts de conformité avec les prévisions du contrat qui ont un caractère substantiel, tel un défaut de conformité au permis de construire ; qu'en l'espèce, en énonçant, pour écarter la responsabilité de l'avocat qui n'a pas agi en temps utile contre le garant d'achèvement pour qu'il finance des travaux conformes au permis de construire, que le garant n'était tenu de financer que les travaux nécessaires à l'utilisation de l'immeuble à l'exclusion de ceux correspondant à la reprise de non conformités ou de malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur destination, cependant qu'il était également tenu de financer la reprise des non conformités substantielles, la cour d'appel a violé l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

10. M. [U] conteste la recevabilité du moyen. Il soutient qu'il est nouveau, mélangé de fait et de droit, les consorts [X] n'ayant pas allégué, ni a fortiori démontré, le caractère substantiel de la non-conformité de la construction au permis de construire.

11. Cependant, les consorts [X] invoquaient l'absence de conformité de l'immeuble aux stipulations contractuelles et soutenaient que l'infrastructure existante, non conforme au plan, devait être démolie et que la villa devait être construite conformément au permis de construire visé dans l'acte de vente

12. Le moyen est donc recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu les articles R. 261-1 et R. 261-21 du code de la construction et de l'habitation, dans leur version applicable à la cause :

13. Selon le premier de ces textes, l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement est réputé achevé, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat et, pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions contractuelles ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel.

14. Selon le second, la garantie d'achèvement peut prendre la forme d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

15. Pour dire que la faute commise par M. [U], pour avoir laissé prescrire l'action indemnitaire des consorts [X] contre la société Sovac immobilier, était dépourvue de lien de causalité avec les dommages subis par eux, l'arrêt retient que, jusqu'à l'achèvement de l'immeuble, la SCI était in bonis et que, celle-ci ayant rencontré des difficultés financières pour achever les travaux de construction, le garant avait versé les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, qu'il n'était tenu de financer que les travaux permettant l'utilisation de celui-ci à l'exclusion de ceux qui correspondent à la reprise des défauts de conformité ou des malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur destination, que les consorts [X] s'abstiennent de faire la démonstration que le garant financier était obligé en sus de les dédommager pour les défauts de conformité contractuels imputables au vendeur et que, dans ces conditions, leurs demandes contre le garant ne pouvaient pas aboutir.

16. En statuant ainsi, alors que l'immeuble n'est pas achevé lorsque subsistent des défauts de conformité présentant un caractère substantiel, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que la faute commise par M. [U], pour avoir laissé prescrire l'action indemnitaire de [S] [X] et de M. [B] [X], est dépourvue de lien de causalité avec le dommage subi par eux et rejette leurs demandes, l'arrêt rendu le 5 janvier 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence autrement composée ;

Condamne M. [U] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [U] et le condamne à payer à M. [B] [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 partiellement cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. [B] [X]

MM. [S] et [B] [X] font grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que Me [U] a commis une faute en laissant prescrire leur action indemnitaire mais que cette faute est dépourvue de lien de causalité avec le dommage qu'ils ont subi et de les avoir, par confirmation du jugement entrepris, débouté de l'intégralité de leurs demandes ;

ALORS D'UNE PART QUE le garant d'achèvement doit le financement des travaux conformes au permis de construire ; qu'en l'espèce, en retenant, pour exclure toute responsabilité de Me [U], qu'une action dirigée contre le garant d'achèvement avant la déclaration d'achèvement « ne pouvait conduire qu'à la condamnation de la banque Sovac Immobilier à financer l'achèvement des travaux ou le remboursement des sommes versées par les époux [X] et non à financer la démolition et la reconstruction de leur villa », et que le garant « n'était tenu de financer que les travaux nécessaires à l'utilisation de l'immeuble à l'exclusion de ceux correspondant à la reprise de non conformités ou de malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur destination », cependant que le financement des travaux nécessaires pour que l'ouvrage soit conforme au permis de construire, quand bien même ils impliquaient une démolition et une reconstruction, incombe au garant d'achèvement et pouvait valablement lui être demandé en justice, la cour d'appel a violé l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction applicable en l'espèce ;

ALORS D'AUTRE PART QUE l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement ne peut pas être réputé achevé quand il est affecté de défauts de conformité avec les prévisions du contrat qui ont un caractère substantiel, tel un défaut de conformité au permis de construire ; qu'en l'espèce, en énonçant, pour écarter la responsabilité de l'avocat qui n'a pas agi en temps utile contre le garant d'achèvement pour qu'il finance des travaux conformes au permis de construire, que le garant n'était tenu de financer que les travaux nécessaires à l'utilisation de l'immeuble à l'exclusion de ceux correspondant à la reprise de non conformités ou de malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur

destination, cependant qu'il était également tenu de financer la reprise des non-conformités substantielles, la cour d'appel a violé l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

ALORS ENFIN QU'engage sa responsabilité à l'égard de l'acquéreur d'un immeuble à construire le garant d'achèvement qui finance des travaux qu'il sait ne pas être conformes au permis de construire ; qu'en l'espèce, où elle a constaté que la banque Sovac avait obtenu en référé la désignation de l'expert judiciaire qui a mis en évidence le défaut de conformité de la villa des consorts [X] au permis de construire mais qu'elle n'a cependant pas versé au constructeur les sommes permettant de remédier à ce défaut et d'achever ainsi des travaux conformes au permis de construire, la cour d'appel qui a cependant écarté tout lien de causalité entre la faute de l'avocat qui n'a pas agi en temps utile contre le garant et le préjudice subi par les consorts [X] du fait de la non-conformité de leur villa au permis de construire au motif erroné que le garant ne serait pas tenu de les dédommager pour les non-conformités contractuelles imputables au vendeur, a violé l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction applicable en l'espèce, ensemble l'article 1382 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.