

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 11 janvier 2023

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 25 F-D

Pourvoi n° F 21-16.143

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 11 JANVIER 2023

La société Golf - Resort "Terre Blanche", société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° F 21-16.143 contre l'arrêt rendu le 9 mars 2021 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre1-1), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [B] [K],

2°/ à Mme [X] [G], épouse [K],

tous deux domiciliés [Adresse 1] (Royaume-Uni),

3°/ à la société [N] [U]-[A] [Y] notaires associés d'une société d'exercice libéral par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2], anciennement dénommée [V] [Z] [T]-[N] [U] notaires associés,

4°/ à M. [V] [Y],

5°/ à Mme [P] [T],

6°/ à M. [N] [U],

tous trois domiciliés [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

M. et Mme [K] ont formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident éventuel et un pourvoi provoqué éventuel contre le même arrêt ;

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

Les demandeurs au pourvoi incident et provoqué invoquent, à l'appui de chaque recours, un moyen de cassation annexés au présent arrêt ;

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Abgrall, conseiller, les observations de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de la société Golf - Resort Terre Blanche, de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société [N] [U]-[A] [Y] notaires associés, de M. [Y], de Mme [T], de M. [U], de la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat de M. et Mme [K], après débats en l'audience publique du 22 novembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Abgrall, 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.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à la société Golf Resort Terre Blanche (la société GRTB) du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société d'exercice libéral par actions simplifiée [N] [U] - [A] [Y], M. [Y], Mme [T] et M. [U].

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 9 mars 2021), par acte authentique du 24 juin 2005, la société GRTB a vendu à M. et Mme [K] une parcelle dépendant du domaine de Terre Blanche et le droit de bâtir une surface hors oeuvre nette de 445 m² moyennant le prix de 1 400 000 euros.

3. Cette parcelle est située dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté de Terre Blanche dont la société GRTB est l'aménageur et qui a fait l'objet d'un cahier des charges de cession des terrains (CCCT) le 6 décembre 2001, publié le 2 septembre 2002.

4. Par acte du 18 mai 2015, la société GRTB, exposant que M. et Mme [K] n'avaient pas respecté les délais de dépôt de leur demande de permis de construire et d'achèvement des travaux prévus à l'article 7 de ce cahier des charges, les a assignés en paiement de la clause pénale prévue à l'article 8 du CCCT.

5. M. et Mme [K] ont appelé en garantie la société civile professionnelle [V] [Z] [T]- [N] [U], devenue la société d'exercice libéral par actions simplifiée [N] [U] - [A] [Y], et M. [Y], Mme [T] et M. [U], notaires.

Examen des moyens

Sur le moyen, pris en sa première branche, du pourvoi principal

Enoncé du moyen

6. La société GRTB fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « qu'un acte a valeur contractuelle dès lors que les parties en ont ainsi convenu et que cet acte a été communiqué à chacune des parties ; que pour dire que l'article 8 du Cahier des Charges de Cession des Terrains, prévoyant le versement d'une indemnité par l'acquéreur en cas de non-respect des délais imposés pour le dépôt du permis de construire et l'achèvement des travaux, ne pouvait être opposé aux époux [K], la cour d'appel a retenu que le préambule de ce cahier des charges prévoyait que ses prescriptions seraient « insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente » dans tout acte de vente, et a considéré que « le justificatif de la remise d'un exemplaire du cahier des charges de cession des terrains avec son annexe au représentant des acquéreurs n'est pas suffisant, au regard de l'exigence posée par le cahier des charges de cession des terrains lui-même », de même que la référence au Cahier des Charges de la ZAC figurant aux pages 5, 60 et 69 de l'acte de vente, et la mention en page 98, une clause pénale devant être stipulée de manière claire et apparente dans l'acte lui-même ; qu'en statuant de la sorte, quand l'acte de vente stipulait que la vente avait lieu aux charges et conditions résultant notamment du Cahier des Charges de Cession des Terrains, l'acquéreur, qui avait reconnu avoir reçu copie de ce cahier des charges, s'étant engagé à en exécuter toutes les obligations en résultant, ce qui implique que l'ensemble des clauses du cahier des charges avaient valeur contractuelle, nonobstant l'absence de reprise in extenso dans l'acte de vente, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2015 (désormais l'article 1103 du code civil, ensemble l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

7. Selon ce texte, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

8. Pour déclarer l'article 8 du CCCT inopposable à M. et Mme [K], l'arrêt retient que le préambule de ce document établi par acte notarié prévoit que les prescriptions qu'il contient seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente, dans tout acte translatif de propriété, qu'il s'agisse d'une première cession ou de cessions successives, que si l'acte authentique de vente du 24 juin 2005 reproduit en page 6 l'article 7 du CCCT fixant les délais pour obtenir le permis de construire et terminer la construction, l'article 8 déterminant la clause pénale n'y figure pas, que l'acte de vente ne mentionne l'annexion d'aucun document et qu'une clause pénale doit être stipulée de manière claire et apparente dans l'acte lui-même.

9. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté, d'une part, que l'acte de vente du 24 juin 2005 contenait en page 98 la mention selon laquelle l'acquéreur déclarait, avoir parfaite connaissance des clauses et conditions contenues dans le CCCT, des statuts de l'association syndicale libre du domaine de Terre Blanche et du cahier des charges du règlement de l'ensemble immobilier du domaine de Terre Blanche, adhérer aux clauses et conditions desdits documents, et s'obliger à en exécuter toutes les obligations en résultant et, d'autre part, qu'il était justifié qu'un exemplaire de ce document avait été remis au représentant de M. et Mme [K], la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé.

Sur le moyen du pourvoi incident éventuel

Enoncé du moyen

10. M et Mme [K] font grief à l'arrêt de déclarer recevable la demande de la société GRTB, alors « que l'action en paiement d'une clause pénale, clause qui a pour objet de fixer par avance le montant des dommages-intérêts dus par

l'une des parties en cas d'inexécution de ses obligations contractuelles, n'est pas une action réelle immobilière, peu important que l'obligation dont elle sanctionne l'inexécution soit de nature réelle, en sorte qu'elle ne saurait être soumise au délai de prescription trentenaire applicable aux actions réelles immobilières ; qu'en retenant néanmoins, pour déclarer recevable l'action de la société Golf Resort « Terre Blanche » en paiement de la clause pénale prévue par l'article 8 du cahier des charges de cession des terrains, que cette action est liée à l'inexécution d'une obligation contractuelle réelle, consistant en l'obligation de construire dans un certain délai, et relève ainsi de la prescription trentenaire, la cour d'appel a violé l'article 1152 alinéa 1er du code civil dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, devenu l'article 1231-5 du même code, ensemble les articles 2224 et 2227 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 2224 du code civil :

11. Aux termes de ce texte, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

12. Pour déclarer recevable l'action de la société GRTB, l'arrêt retient que l'obligation de construire dans un certain délai est une charge imposée à un lot pour l'usage et l'utilité des autres lots dont les propriétaires ne veulent pas subir trop longtemps les inconvénients liés aux travaux, et donc une servitude à caractère réel et immobilier, qu'il s'agit d'une obligation commune à tous les acquéreurs incluse dans un cahier des charges et non d'une obligation à caractère personnel spécialement souscrite dans l'acte d'acquisition, et que l'action en paiement d'une clause pénale liée à l'inexécution de cette obligation contractuelle réelle, relève de la prescription trentenaire.

13. En statuant ainsi, alors que la demande en paiement d'une clause pénale, qui ne tend qu'au paiement de dommages-intérêts dont le montant a été forfaitairement prévu au contrat, est de nature personnelle, quelle que soit la nature de l'obligation dont la clause sanctionne le non-respect, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Et sur le moyen du pourvoi provoqué éventuel

Enoncé du moyen

14. M et Mme [K] font grief à l'arrêt de déclarer sans objet le recours en garantie exercé contre la société d'exercice libéral par actions simplifiée [N] [U] - [A] [Y], M. [Y], Mme [T] et M. [U], alors « que l'éventuelle cassation à intervenir de l'arrêt en ce qu'il a débouté la société Golf Resort « Terre Blanche » de ses demandes dirigées contre les époux [K] ainsi que le rejet du pourvoi incident portant sur la prescription de l'action ou une cassation ordonnée avec renvoi sur le fondement de ce pourvoi incident, entraînera la cassation par voie de conséquence du chef de dispositif ayant déclaré sans objet le recours en garantie formé par ces derniers à l'encontre des notaires, en application de l'article 624 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 624 du code de procédure civile :

15. Aux termes de ce texte, la portée de la cassation est déterminée par le dispositif de l'arrêt qui la prononce. Elle s'étend également à l'ensemble des dispositions du jugement cassé ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire.

16. La cassation, prononcée sur le moyen du pourvoi principal et sur celui du pourvoi incident éventuel, entraîne la cassation, par voie de conséquence, du chef de dispositif déclarant sans objet le recours en garantie exercé par M. et Mme [K] contre la société d'exercice libéral par actions simplifiée [N] [U] - [A] [Y], M. [Y], Mme [T] et M. [U], qui entretient un lien de dépendance nécessaire avec les chefs de dispositif cassés.

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 9 mars 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet 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 ;

Laisse à chacune des parties la charge des dépens par elle exposés ;

En application de 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 cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat aux Conseils, pour la société Golf - Resort Terre Blanche

La société GRTB fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté ses demandes dirigées contre les époux [K],

1°) ALORS QU' un acte a valeur contractuelle dès lors que les parties en ont ainsi convenu et que cet acte a été communiqué à chacune des parties ; que pour dire que l'article 8 du Cahier des Charges de Cession des Terrains, prévoyant le versement d'une indemnité par l'acquéreur en cas de non-respect des délais imposés pour le dépôt du permis de construire et l'achèvement des travaux, ne pouvait être opposé aux époux [K], la cour d'appel a retenu que le préambule de ce cahier des charges prévoyait que ses prescriptions seraient " insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente " dans tout acte de vente, et a considéré que " le justificatif de la remise d'un exemplaire du cahier des charges de cession des terrains avec son annexe au représentant des acquéreurs n'est pas suffisant, au regard de l'exigence posée par le cahier des charges de cession des terrains lui-même ", de même que la référence au Cahier des Charges de la ZAC figurant aux pages 5, 60 et 69 de l'acte de vente, et la mention en page 98, une clause pénale devant être stipulée de manière claire et apparente dans l'acte lui-même ; qu'en statuant de la sorte, quand l'acte de vente stipulait que la vente avait lieu aux charges et conditions résultant notamment du Cahier des Charges de Cession des Terrains, l'acquéreur, qui avait reconnu avoir reçu copie de ce cahier des charges, s'étant engagé à en exécuter toutes les obligations en résultant, ce qui implique que l'ensemble des clauses du cahier des charges avaient valeur contractuelle, nonobstant l'absence de reprise in extenso dans l'acte de vente, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2015 (désormais l'article

1103 du code civil, ensemble l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme ;

2°) ALORS, DE SURCROÎT, QUE le Cahier des Charges de Cession des Terrains se bornait à indiquer dans son préambule que " les prescriptions du présent Cahier des Charges de Cession des Terrains seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente, dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives " sans prévoir de sanction en cas d'inexécution de cette clause ni exclure que l'incorporation des clauses du cahier des charges au contrat translatif de propriété puisse prendre la forme d'une mention dans cet acte, accompagnée de la remise du cahier des charges à l'acquéreur ; qu'en jugeant néanmoins que faute de retranscription de l'article 8 du Cahier des Charges dans l'acte de vente lui-même, cet article n'était pas opposable aux époux [K], la cour d'appel a derechef violé l'article 1134 (désormais 1103) du code civil, ensemble l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme ;

3°) ALORS EN TOUT ETAT DE CAUSE QU' en déduisant l'inopposabilité de l'article 8 du Cahier des Charges de Cession des Terrains aux époux [K] du non-respect de la clause de ce cahier des charges prévoyant que les prescriptions de ce dernier seraient insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente, dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, la cour d'appel a violé l'article 1134 (désormais 1103) du code civil.

Moyen produit au pourvoi incident éventuel par la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [K]

Les époux [K] font grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement déféré en ce qu'il a déclaré irrecevables les demandes formées par la SAS Golf Resort " Terre Blanche " et, statuant à nouveau de ce chef, d'AVOIR déclaré recevables les demandes formées par la société Golf Resort " Terre Blanche " ;

ALORS QUE l'action en paiement d'une clause pénale, clause qui a pour objet de fixer par avance le montant des dommages-intérêts dus par l'une des parties en cas d'inexécution de ses obligations contractuelles, n'est pas une action réelle immobilière, peu important que l'obligation dont elle sanctionne l'inexécution soit de nature réelle, en sorte qu'elle ne saurait être soumise au délai de prescription trentenaire applicable aux actions réelles immobilières ; qu'en retenant néanmoins, pour déclarer recevable l'action de la société Golf Resort " Terre Blanche " en paiement de la clause pénale prévue par l'article 8 du cahier des charges de cession des terrains, que cette action est liée à l'inexécution d'une obligation contractuelle réelle, consistant en l'obligation de construire dans un certain délai, et relève ainsi de la prescription trentenaire, la cour d'appel a violé l'article 1152 alinéa 1er du code civil dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, devenu l'article 1231-5 du même code, ensemble les articles 2224 et 2227 du code civil.

Moyen produit au pourvoi provoqué éventuel par la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [K]

Les époux [K] font grief à l'arrêt attaqué, confirmatif sur ce point, d'AVOIR déclaré sans objet le recours en garantie qu'ils ont exercé à l'encontre de la société [N] [U] - [A] [Y] notaires associés, anciennement dénommée [V] [Y] - [P] [T] - [N] [U] notaires associés, de Me [V] [Y], de Me [P] [T] et de Me [N] [U] ;

ALORS QUE l'éventuelle cassation à intervenir de l'arrêt en ce qu'il a débouté la société Golf Resort " Terre Blanche " de ses demandes dirigées contre les époux [K] ainsi que le rejet du pourvoi incident portant sur la prescription de l'action ou une cassation ordonnée avec renvoi sur le fondement de ce pourvoi incident, entraînera la cassation par voie de conséquence du chef de dispositif ayant déclaré sans objet le recours en garantie formé par ces derniers à l'encontre des notaires, en application de l'article 624 du code de procédure civile.