

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 16 mars 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 186 FS-B

Pourvoi n° M 21-19.460

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 MARS 2023

1°/ Mme [S] [U], domiciliée [Adresse 3] (Luxembourg), agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société Kugel immobilière,

2°/ la société Kugel immobilière, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2] (Luxembourg),

ont formé le pourvoi n° M 21-19.460 contre l'arrêt rendu le 18 mars 2021 par la cour d'appel de Metz (1re chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [T] [L], domicilié [Adresse 4],

2°/ à la société [Adresse 1], société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

La société civile immobilière [Adresse 1] a formé un pourvoi incident éventuel contre le même arrêt.

Les demanderesse au pourvoi principal invoquent, à l'appui de leur recours, un moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

La demanderesse au pourvoi incident éventuel invoque, à l'appui de son recours, un moyen unique de cassation également annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Didier et Pinet, avocat de Mme [U] et de la société Kugel immobilière, de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [L], de la SCP Ghestin, avocat de la société civile immobilière [Adresse 1], et l'avis de Mme Vassallo, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 31 janvier 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Boyer, Mme Abgrall, M. Delbano, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mmes Brun, Vernimmen, Rat, conseillers référendaires, Mme Vassallo, premier avocat général, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, 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 Kugel immobilière et à Mme [U] du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. [L].

#### Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Metz, 18 mars 2021), le 31 mars 2008, la société civile immobilière [Adresse 1] (la SCI) a vendu à la société de droit luxembourgeois Kugel immobilière (la société Kugel immobilière) une grange à démolir, l'acte de vente faisant état d'un permis de construire deux immeubles sur le terrain, accordé par arrêté municipal du 29 septembre 2004.

3. Etait annexé à cet acte un certificat du 3 décembre 2007 délivré par le maire de la commune attestant de la non-caducité de ce permis de construire.

4. Par décision du 29 mai 2012, le tribunal administratif de Strasbourg, sur requête d'un voisin, a annulé la décision du maire de la commune d'[Localité 5] du 16 septembre 2008 ayant refusé de constater la péremption de ce permis de construire.

5. Soutenant qu'elle avait été empêchée de mener à bien son projet du fait, notamment, d'un manquement du vendeur à son obligation de délivrance conforme, la société Kugel immobilière a assigné la SCI en paiement de diverses sommes en remboursement de frais et à titre de dommages-intérêts.

6. La SCI a appelé en garantie son notaire, M. [L], intervenu à l'acte de vente.

7. La société Kugel immobilière ayant été déclarée en faillite, Mme [U] est intervenue à la procédure en qualité de curateur de la faillite.

#### Examen des moyens

## Sur le moyen du pourvoi principal

## Énoncé du moyen

8. La société Kugel immobilière et Mme [U], ès qualités, font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors :

« 1°/ que le vendeur est tenu de délivrer la chose qu'il vend et il manque à son obligation de délivrance dès lors qu'il est constaté que la chose qui a été livrée à l'acquéreur n'est pas conforme à ce qui avait été convenu ; qu'en relevant, pour juger que la SCI [Adresse 1] n'avait pas manqué à son obligation de délivrance, que lors de la délivrance du terrain à la société Kugel, le maire avait délivré une attestation de non-caducité du permis de construire et que le recours ayant eu pour effet de constater la caducité dudit permis n'avait été introduit que postérieurement à la vente, cependant que ces motifs ne pouvaient exclure le manquement du vendeur à son obligation de délivrance dès lors qu'elle avait constaté que la SCI [Adresse 1] s'était expressément engagée sur l'absence de caducité du permis de construire et que la caducité ultérieurement prononcée ayant un effet rétroactif, la SCI [Adresse 1] n'avait pas mis la société Kugel en possession d'un permis de construire valable, comme elle s'y était engagée, la cour d'appel a violé les articles 1134, 1147, dans leur version antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016, 1603 et 1604 du code civil ;

2°/ que le vendeur est tenu de délivrer la chose qu'il vend et il manque à son obligation de délivrance dès lors qu'il est constaté que la chose qui a été livrée à l'acquéreur n'est pas conforme à ce qui avait été convenu ; qu'en relevant, pour juger que la SCI [Adresse 1] n'avait pas manqué à son obligation de délivrance, que la caducité du permis de construire, révélée postérieurement à la vente, devait s'analyser comme un vice caché entachant la constructibilité du terrain, cependant qu'elle avait constaté que la SCI [Adresse 1] s'était expressément engagée sur l'absence de caducité de permis de construire, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé les articles les articles 1134, 1147, dans leur version antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016, 1603, 1604 et 1641 du code civil ;

3°/ que le vice caché est un vice inhérent à la chose vendue ; qu'en relevant, pour juger que la SCI [Adresse 1] n'avait pas manqué à son obligation de délivrance, que la caducité du permis de construire, révélée postérieurement à la vente, devait s'analyser comme un vice caché entachant la constructibilité du terrain, cependant que la caducité du permis de construire, alors qu'il n'était pas contesté que le terrain était constructible, n'était pas un vice inhérent au terrain vendu par la SCI [Adresse 1], la cour d'appel a violé l'article 1641 du code civil ;

4°/ que le vendeur est tenu de délivrer la chose qu'il vend et il manque à son obligation de délivrance dès lors qu'il est constaté que la chose qui a été livrée à l'acquéreur n'est pas conforme à ce qui avait été convenu, peu important que le défaut de conformité n'en affecte par l'usage ; qu'en relevant par motif présumé adopté du jugement, pour juger que la SCI [Adresse 1] n'avait pas manqué à son obligation de délivrance, qu'un permis de construire de régularisation avait été délivré le 31 octobre 2012, cependant que cette circonstance était impropre à exclure la responsabilité du vendeur dès lors qu'elle avait constaté que la SCI [Adresse 1] s'était expressément engagée sur l'absence de caducité de permis de construire et que la caducité ultérieurement prononcée ayant un effet rétroactif, la SCI [Adresse 1] n'avait pas mis la société Kugel Immobilière en possession d'un permis de construire valable, comme elle s'y était engagée, la cour d'appel a violé les articles 1134, 1147, dans leur version antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016, 1603 et 1604 du code civil. »

## Réponse de la Cour

9. La cour d'appel a énoncé, à bon droit, que la conformité du bien vendu et livré aux spécifications contractuelles s'apprécie au moment de la délivrance du bien, soit pour un terrain, lors de la remise des titres de propriété.

10. Elle a relevé qu'il résultait des termes de l'acte de vente et des documents annexés l'absence de recours contre le permis de construire et ses transferts successifs, ainsi que son absence de caducité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, établie par un certificat du maire du 3 décembre 2007.

11. Elle en a déduit à bon droit, abstraction faite de motifs surabondants relatifs au vice caché et à la délivrance d'un permis de régularisation, que peu importait l'effet rétroactif de la caducité, dès lors que celle-ci résultait d'un jugement rendu sur une demande postérieure à la vente.

12. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le pourvoi incident qui n'est qu'éventuel, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Kugel immobilière et Mme [U], en sa qualité de curateur de la faillite de la société Kugel immobilière, aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils, pour Mme [U] et la société Kugel Immobilière (demandeurs au pourvoi principal)

La société Kugel et Me [U], pris en sa qualité de curatrice de la société Kugel font grief à l'arrêt confirmatif attaqué de les AVOIR déboutées de leurs demandes formées à l'encontre de la SCI [Adresse 1].

1) ALORS QUE le vendeur est tenu de délivrer la chose qu'il vend et il manque à son obligation de délivrance dès lors qu'il est constaté que la chose qui a été livrée à l'acquéreur n'est pas conforme à ce qui avait été convenu ; qu'en relevant, pour juger que la SCI [Adresse 1] n'avait pas manqué à son obligation de délivrance, que lors de la délivrance du terrain à la société Kugel, le maire avait délivré une attestation de non-caducité du permis de construire et que le recours ayant eu pour effet de constater la caducité dudit permis n'avait été introduit que postérieurement à la vente, cependant que ces motifs ne pouvaient exclure le manquement du vendeur à son obligation de délivrance dès lors qu'elle avait constaté que la SCI [Adresse 1] s'était expressément engagée sur l'absence de caducité du permis de construire et que la caducité ultérieurement prononcée ayant un effet rétroactif, la SCI [Adresse 1] n'avait pas mis la société Kugel en possession d'un permis de construire valable, comme elle s'y était engagée, la cour d'appel a violé les articles 1134, 1147, dans leur version antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016, 1603 et 1604 du code civil ;

2) ALORS QUE le vendeur est tenu de délivrer la chose qu'il vend et il manque à son obligation de délivrance dès lors qu'il est constaté que la chose qui a été livrée à l'acquéreur n'est pas conforme à ce qui avait été convenu ; qu'en relevant, pour juger que la SCI [Adresse 1] n'avait pas manqué à son obligation de délivrance, que la caducité du permis de construire, révélée postérieurement à la vente, devait s'analyser comme un vice caché entachant la constructibilité du terrain, cependant qu'elle avait constaté que la SCI [Adresse 1] s'était expressément engagée sur l'absence de caducité de permis de construire, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé les articles les articles 1134, 1147, dans leur version antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016, 1603, 1604 et 1641 du code civil ;

3) ALORS QUE le vice caché est un vice inhérent à la chose vendue ; qu'en relevant, pour juger que la SCI [Adresse 1] n'avait pas manqué à son obligation de délivrance, que la caducité du permis de construire, révélée postérieurement à la vente, devait s'analyser comme un vice caché entachant la constructibilité du terrain, cependant que la caducité du permis de construire, alors qu'il n'était pas contesté que le terrain était constructible, n'était pas un vice inhérent au terrain vendu par la SCI [Adresse 1], la cour d'appel a violé l'article 1641 du code civil ;

4) ALORS QUE le vendeur est tenu de délivrer la chose qu'il vend et il manque à son obligation de délivrance dès lors qu'il est constaté que la chose qui a été livrée à l'acquéreur n'est pas conforme à ce qui avait été convenu, peu important que le défaut de conformité n'en affecte par l'usage ; qu'en relevant par motif présumé adopté du jugement, pour juger que la SCI [Adresse 1] n'avait pas manqué à son obligation de délivrance, qu'un permis de construire de régularisation avait été délivré le 31 octobre 2012, cependant que cette circonstance était impropre à exclure la responsabilité du vendeur dès lors qu'elle avait constaté que la SCI [Adresse 1] s'était expressément engagée sur l'absence de caducité de permis de construire et que la caducité ultérieurement prononcée ayant un effet rétroactif, la SCI [Adresse 1] n'avait pas mis la société Kugel Immobilière en possession d'un permis de construire valable, comme elle s'y était engagée, la cour d'appel a violé les articles 1134, 1147, dans leur version antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016, 1603 et 1604 du code civil. Moyen produit par la SCP Ghestin, avocat aux Conseils, pour la SCI [Adresse 1] (demanderesse au pourvoi incident éventuel)

La SCI [Adresse 1] fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement entrepris ayant dit n'y avoir lieu à statuer sur son appel en garantie contre Me [L], notaire ;

ALORS QUE la cassation entraîne par voie de conséquence celle de tous les chefs de l'arrêt qui en sont la suite ou la conséquence ; que l'arrêt a dit n'y avoir lieu à statuer sur les demandes de la SCI [Adresse 1] contre Me [L], notaire, qu'en ce qu'aucune condamnation n'a été prononcée contre cette SCI ; qu'à supposer que l'arrêt soit cassé sur le pourvoi de la société Kugel Immobilière et Me [U] es qualité, elle s'étendra nécessairement au chef de l'arrêt confirmatif attaqué ayant dit n'y avoir lieu à statuer sur l'appel en garantie de la SCI à l'encontre de Me [L], en application de l'article 624 du code de procédure civile.