

25 mai 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-12.870

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300350

Titres et sommaires

VENTE - Vendeur - Obligations - Délivrance - Exécution - Appréciation - Date - Critères - Dispositions du plan local d'urbanisme en vigueur

Le respect de l'obligation de délivrance conforme du vendeur d'un terrain vendu comme étant constructible s'apprécie à la date du transfert de propriété, au regard des dispositions du plan local d'urbanisme en vigueur à cette date, les modifications adoptées antérieurement par délibération du conseil municipal mais non encore publiées n'étant pas applicables

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 25 mai 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 350 FS-B

Pourvoi n° U 22-12.870

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 25 MAI 2023

Mme [Z] [H], domiciliée [Adresse 5], [Localité 6], a formé le pourvoi n° U 22-12.870 contre l'arrêt rendu le 21 octobre 2021 par la cour d'appel de Chambéry (2e chambre), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Michel Goisset, [O] [C], Denis Gilibert et Alexandre Lonchamp, société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 2], [Localité 3], devenue la SCP Denis Gilibert, Alexandre Lonchamp et Maxime Favre, société liquidée et représentée par M. [K] [W], pris en sa qualité de mandataire ad hoc et désigné par la présidente de la chambre des notaires de Savoie,

2°/ à la société Notalac, société civile immobilière,

3°/ à la société Notalac, société d'exercice libéral à responsabilité limitée,

toutes deux ayant leur siège [Adresse 2], [Localité 3],

4°/ à Mme [X] [N], épouse [D], domiciliée [Adresse 1], [Localité 4],

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, six moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de Mme [H], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société SCP Denis Gilibert, Alexandre Lonchamp et Maxime Favre et de Mme [N], et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 4 avril 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Delbano conseiller doyen, M. Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mmes Brun, Vernimmen, Rat, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, 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.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 21 octobre 2021), par acte authentique du 31 janvier 2012 reçu par M. [C], notaire, Mme [D] (la venderesse) a vendu à Mme [H] et M. [F] un terrain à bâtir.
2. Selon le certificat d'urbanisme obtenu le 9 janvier 2012, ce terrain était classé en zone Ui du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 15 juin 2006 et mis en révision le 29 avril 2008.
3. A la suite de la liquidation des biens consécutive à son divorce, Mme [H] est devenue seule propriétaire du bien.
4. Ayant découvert que le terrain était classé en zone AN et AH du PLU tel que modifié par décision du 27 janvier 2012, et comme tel devenu inconstructible, elle a assigné la venderesse en paiement de dommages-intérêts pour manquement à son obligation de délivrance conforme et inapplicabilité de la clause limitative de responsabilité prévue au contrat, ainsi que la société civile professionnelle notariale Michel Goisset, [O] [C], Denis Gilibert et Alexandre Longchamp, pour manquement à son devoir de conseil.

Moyens

Examen des moyens

Sur les troisième à cinquième moyens et sur le sixième moyen, pris en sa première branche

Motivation

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

6. Mme [H] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en paiement de dommages-intérêts pour manquement de la venderesse à son obligation de délivrance, alors « que le vendeur est tenu de délivrer une chose conforme à celle prévue au contrat ; que lorsque la vente porte sur un terrain à bâtir et qu'avant la signature de celle-ci il est devenu insusceptible d'être bâti à la suite d'une décision du conseil municipal ayant modifié le plan local d'urbanisme, l'acheteur peut se prévaloir d'un manquement du vendeur à son obligation de délivrance conforme, peu important que les formalités de

publicité de la décision du conseil municipal aient été réalisées après la conclusion de la vente ; qu'en l'espèce, il était constant que Mme [H] avait, par acte authentique du 31 janvier 2012, acquis de Mme [D] un « terrain à bâtir » sur la commune de [Localité 6], alors que par délibération du conseil municipal du 27 janvier 2012 le terrain avait été classé en zone AN et AH du plan local d'urbanisme, ce qui le rendait largement inconstructible; qu'en jugeant, pour débouter Mme [H] de ses demandes fondées sur le manquement de Mme [D] à son obligation de délivrance conforme, que c'est à compter de la date du 9 février 2012 que le plan local d'urbanisme modifié était devenu opposable et entré en vigueur, la cour d'appel a violé l'article 1604 du code civil . »

Motivation

Réponse de la Cour

7. Ayant relevé que l'objet de la vente était un terrain à bâtir, la cour d'appel a exactement retenu que, le transfert de propriété s'étant opéré lors de la signature de l'acte de vente, il convenait de se situer à la date du 31 janvier 2012 pour apprécier si la venderesse avait satisfait à son obligation de délivrance.

8. Ayant constaté que le PLU modifié, adopté par délibération du conseil municipal du 27 janvier 2012, avait été publié le 9 février 2012, elle a retenu à bon droit que cette date étant celle à laquelle il était entré en vigueur et devenu opposable, le bien vendu était un terrain à bâtir au jour de sa délivrance.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Sur le deuxième moyen

Enoncé du moyen

10. Mme [H] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande contre le notaire en garantie de la condamnation prononcée contre la venderesse au titre du manquement à son obligation de délivrance conforme, alors « que la cassation s'étend à tous les chefs de dispositif qui sont unis par un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire ; que, pour rejeter la demande en garantie formée contre la SCP notariale, la cour d'appel a relevé que les demandes formées contre Mme [D] étant rejetées, la demande en garantie de cette dernière par le notaire était privée d'objet ; que par conséquent, la cassation à intervenir sur le fondement du premier moyen, qui expose que c'est à tort que la demande contre Mme [D] a été rejetée, justifie la cassation du chef de dispositif attaqué par le présent moyen, en application de l'article 624 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

11. La cassation n'étant pas prononcée sur le premier moyen, le deuxième moyen, pris d'une annulation par voie de conséquence, est devenu sans portée.

Moyens

Sur le sixième moyen, pris en sa seconde branche

Énoncé du moyen

12. Mme [H] fait grief à l'arrêt de limiter à la somme de 4 250 euros la condamnation du notaire au paiement de dommages-intérêts, alors « que chaque indivisaire étant censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les effets compris dans son lot ou à lui échus sur licitation et n'avoir jamais eu la propriété des autres effets de l'indivision ; qu'en décidant d'allouer à Mme [H] une somme de 4 250 euros accessoires à la vente et non de 7 477,35 euros comme elle le demandait, au motif inopérant que le terrain litigieux avait été acquis avec son mari en indivision à hauteur de 50% chacun et que Mme [H] n'établissait pas que, lors de la liquidation du régime matrimonial et du partage des biens indivis avec son époux elle aurait rétroactivement assumé l'intégralité des frais accessoires à la vente, cependant qu'il s'inférait de ses propres constatations que dans le cadre de la liquidation de biens consécutive au divorce, Mme [H] était devenue seule propriétaire du terrain litigieux par acte du 10 octobre 2013, la cour d'appel a violé l'article 883 du code civil, ensemble le principe de l'effet déclaratif du partage. »

Motivation

Réponse de la Cour

13. L'effet déclaratif du partage ne fixant que la date à laquelle chaque copartageant acquiert rétroactivement la propriété de son lot, le moyen est inopérant, les frais de notaire réclamés par Mme [H] constituant une créance autonome extérieure à son lot.

14. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [H] 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 vingt-cinq mai deux mille vingt-trois.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de chambéry
21 octobre 2021 (n°19/02195)

Textes appliqués

Article 1604 du code civil.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 25-05-2023
- Cour d'appel de Chambéry 21-10-2021