

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du jeudi 27 avril 2017
N° de pourvoi: 16-15519**
Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

Me Ricard, SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, SCP Yves et Blaise Capron, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 15 mars 2016), que M. et Mme X..., démarchés à leur domicile par la société Omnium conseil, ont conclu un contrat de réservation de divers lots d'un immeuble, puis les ont acquis en l'état futur d'achèvement de la société La Timonière, selon acte authentique du 15 décembre 2006 ; que, contestant les conditions dans lesquelles ils ont conclu ces contrats, M. et Mme X...ont assigné les sociétés La Timonière, Omnium finance et Stellium immobilier, venant aux droits de Omnium conseil, en annulation des contrats et indemnisation de leur préjudice ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé, qui est préalable :

Attendu que les sociétés La Timonière et Stellium immobilier font grief à l'arrêt d'annuler le contrat de réservation ;

Mais attendu, d'une part, que, les sociétés La Timonière et Stellium immobilier ayant conclu à la prescription de l'action en nullité du contrat de réservation et du contrat de vente, la cour d'appel n'a pas modifié l'objet du litige ;

Et attendu, d'autre part, que, les sociétés La Timonière et Stellium immobilier n'ayant pas soutenu qu'en signant l'acte authentique de vente, M. et Mme X...avaient renoncé à invoquer la nullité du contrat de réservation, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Attendu que M. et Mme X...font grief à l'arrêt de dire que l'annulation du contrat de réservation conclu en vue d'une vente en l'état futur d'achèvement est sans incidence sur la validité de l'acte authentique de vente dressé ultérieurement, alors, selon le moyen :

1°/ que le non-respect des dispositions d'ordre public relatives au démarchage à domicile doit entraîner la nullité de tout contrat de vente conclu par les parties ; qu'en l'espèce, après avoir constaté qu'aucune des dispositions du code de la consommation sur le démarchage à domicile n'avait été respectée dans le contrat de réservation du 3 août 2006 et que l'acte authentique de vente dressé le 15 décembre 2006 n'était qu'une réitération notariée de la vente d'immeuble à construire, ce dont il résultait que ces formalités n'avaient pas davantage été respectées dans ce second contrat, l'arrêt attaqué ne pouvait refuser de prononcer la nullité, d'ordre public, de l'acte authentique du 15 décembre 2006 ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé les articles L. 121-21 et suivants du code de la consommation dans leur rédaction applicable en la cause ;

2°/ que dans les ventes d'immeuble à construire le contrat de réservation et l'acte authentique de vente sont indissociables et la nullité du premier pour violation des règles du code de la consommation emporte nécessairement celle du second ; qu'il résultait de façon certaine de l'examen tant du contrat de réservation

du 3 août 2006 que de l'acte authentique de vente du 15 décembre 2006 que le second était « le prolongement » du premier et devait donc subir le même sort ; qu'en affirmant que la nullité du contrat de réservation était sans incidence sur la validité de l'acte authentique de vente et que les prescriptions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation étaient applicables isolément au second pour en déduire que le délai de réflexion de sept jours prévu par le texte avait été respecté par l'acte authentique, qui avait donc été valablement passé, la cour d'appel a violé les articles L. 261-15 et L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu qu'ayant rappelé que le contrat préliminaire de réservation, dont elle a prononcé la nullité, était facultatif, la cour d'appel en a exactement déduit que cette nullité était sans incidence sur la validité de l'acte de vente ;

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

Et sur le second moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu que, la cassation n'étant pas prononcée sur le premier moyen, le grief tiré d'une annulation par voie de conséquence est devenu sans portée ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chacune des parties la charge de ses propres dépens ;

Vu 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-sept avril deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir décidé que l'annulation du contrat de réservation conclu dans le cadre d'une opération de vente d'immeuble en état futur d'achèvement était sans incidence sur la validité de l'acte authentique de vente dressé subséquentement ;

AUX MOTIFS QUE, le contrat préliminaire de réservation étant facultatif à l'énoncé de l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, il s'en induisait que son éventuelle nullité était sans incidence sur la validité de l'acte authentique régularisé le 15 décembre 2006 constatant la vente en état futur d'achèvement du bien cédé par la SCICV La Timonière à M. et Mme X...; qu'en ce cas, les prescriptions de l'article L. 271-1, alinéa 5, du code de la construction et de l'habitation étaient applicables, l'acquéreur disposant d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas ; que, selon lettre recommandée du 21 novembre 2006, Me Y...avait notifié le projet d'acte de vente à M. et Mme X...; que l'accusé de réception ne comportait qu'une signature reconnue par M. X...comme étant la sienne ; que cependant, tant M. X...que Mme X..., désignés sous le vocable " l'acquéreur " ayant reconnu lors de la signature de l'acte de vente, page 10, avoir pris connaissance de l'acte qui lui avait été notifié et avoir bénéficié du délai de rétractation de sept jours prévu à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, cette mention était opposable à Mme X..., laquelle avait constitué pour mandataire tout clerc de l'étude de Me Y...le 3 novembre 2006 en lui donnant pouvoir de reconnaître qu'elle avait reçu le projet d'acte de vente et de déclarer en tant que de besoin qu'elle ne souhaitait pas user du bénéfice du délai d'un mois à compter de la notification pour signer l'acte authentique de vente ; que M. et Mme X...devaient être, en conséquence, déboutés de leur demande d'annulation de l'acte de vente (arrêt attaqué, p. 9, alinéas 2 et 3) ;

ALORS QUE, d'une part, le non-respect des dispositions d'ordre public relatives au démarchage à domicile doit entraîner la nullité de tout contrat de vente conclu par les parties ; qu'en l'espèce, après avoir constaté qu'aucune des dispositions du code de la consommation sur le démarchage à domicile n'avait été respectée dans le contrat de réservation du 3 août 2006 et que l'acte authentique de vente dressé le 15 décembre 2006 n'était qu'une réitération notariée de la vente d'immeuble à construire, ce dont il résultait que ces formalités n'avaient pas davantage été respectées dans ce second contrat, l'arrêt attaqué ne pouvait refuser de prononcer la nullité, d'ordre public, de l'acte authentique du 15 décembre 2006 ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé les articles L. 121-21 et suivants du code de la consommation dans leur rédaction applicable en la cause ;

ALORS QUE, d'autre part, dans les ventes d'immeuble à construire le contrat de réservation et l'acte authentique de vente sont indissociables et la nullité du premier pour violation des règles du code de la consommation emporte nécessairement celle du second ; qu'il résultait de façon certaine de l'examen tant du contrat de réservation du 3 août 2006 que de l'acte authentique de vente du 15 décembre 2006 que le

second était " le prolongement " du premier et devait donc subir le même sort ; qu'en affirmant que la nullité du contrat de réservation était sans incidence sur la validité de l'acte authentique de vente et que les prescriptions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation étaient applicables isolément au second pour en déduire que le délai de réflexion de sept jours prévu par le texte avait été respecté par l'acte authentique, qui avait donc été valablement passé, la cour d'appel a violé les articles L. 261-15 et L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir débouté des acquéreurs (M. et Mme X..., les exposants) de leurs demandes d'annulation des prêts " Evolutio ", " Flexicrédit " et " Fortis ", avec les contrats d'assurance y afférents, ainsi que de leurs demandes de restitution en capital, intérêts et autres frais des sommes empruntées auprès d'établissements financiers (Ge money bank et BNP Paribas, venue aux droits de Fortis Banque) ;

AUX MOTIFS QUE, pour ce qui concernait les demandes de nullité des prêts " Evolutio " et " Flexicrédit ", ainsi que des contrats d'assurance y afférents, et les demandes présentées à l'encontre de la société Ge Money Bank, M. et Mme X...ne faisaient que reprendre devant la cour leurs moyens sans y apporter la moindre critique ; que la décision qui avait fait une juste analyse des faits de la cause et du droit des parties était confirmée (arrêt attaqué, p. 10, alinéa 5) ;

ALORS QUE la cassation à intervenir au vu des premier et deuxième moyens dénonçant la nullité du contrat authentique dressé le 15 décembre 2015 entraînera l'annulation par voie de conséquence des dispositions ici critiquées, ce en application de l'article 624 du Code de procédure civile.
Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Capron, avocat aux Conseils pour la société La Timonière et la société Stellium immobilier.

Le pourvoi incident fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR annulé le contrat de réservation que M. et Mme Cyril X...-Z... et la société La Timonière ont conclu le 3 août 2006 ;

AUX MOTIFS QUE, « le contrat de réservation préliminaire ayant été signé le 3 août 2006, l'acte de vente étant en date du 15 décembre 2006, c'est à raison que le premier juge a déclaré M. et Mme X...recevables en leur action tendant à l'annulation de ce contrat introduite selon assignation délivrée le 20 juin 2011, soit dans le délai de cinq ans prévu à l'article 1304 du code civil » (cf. arrêt attaqué, p. 7, motifs de la décision, 1er alinéa) ; que « la confirmation, par exécution spontanée et sans réserves des obligations découlant des conventions litigieuses, exigeant à la fois la connaissance du vice les affectant et l'intention de le réparer, en l'absence de preuve d'exécution des conventions par M. et Mme X...en connaissance des vices qu'ils invoquent et de leur volonté de les réparer, la décision qui les a déclarés recevables en leurs demandes doit être confirmée » (cf. arrêt attaqué, p. 7, motifs de la décision) ;

1. ALORS QUE, si le dispositif de l'assignation du 20 juin 2011 énumère les irrégularités du contrat de réservation du 3 août 2006, il ne conclut pas à la nullité de ce contrat, mais seulement à la nullité du contrat de vente en l'état futur du 15 décembre 2006 ; qu'en décidant que l'assignation du 20 juin 2011 est interruptive du délai de la prescription de l'action en nullité du contrat de réservation du 3 août 2006, la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2. ALORS QUE l'acquéreur en l'état futur, en signant l'acte authentique de vente en l'état futur, renonce à son droit de demander, au visa d'une règle sanctionnée par une simple nullité de protection, l'annulation du contrat de réservation ; qu'en décidant le contraire la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2017:C300508

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Angers , du 15 mars 2016