



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 8 juillet 2014, 13-19.330, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 13-19.330
ECLI:FR:CCASS:2014:C300933
Non publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du mardi 08 juillet 2014

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes,
du 11 avril 2013

Président
M. Terrier (président)

Avocat(s)
Me Le Prado, SCP Boré et Salve de Bruneton

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen et le second moyen, réunis, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant souverainement retenu que M. et Mme X... s'étaient engagés en toute connaissance des contraintes environnementales du lotissement sans que leur consentement ne fût vicié et qu'en signant l'acte authentique sans émettre de réserve ils avaient renoncé à se prévaloir de l'irrégularité de la purge du droit de rétractation, la cour d'appel, qui n'a pas modifié l'objet du litige ni violé le principe de la contradiction et devant laquelle il n'était pas soutenu que l'objet de la vente avait été substantiellement modifié par les documents remis après la signature de la promesse de vente, a pu déduire de ces seuls motifs, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que les demandes des acquéreurs devaient être rejetées ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X... à payer à la société civile professionnelle Bruno Z...- Olivier A...- Olivier B...- Frédéric Y... et à la société JIP immobilier la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande de M. et Mme X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit juillet deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR débouté les époux X... de leurs demandes tendant à voir constater que le délai de rétractation dont ils bénéficiaient n'a pas été régulièrement purgé, et à voir dire en conséquence qu'ils sont fondés à se rétracter,

que la vente est nulle, à voir condamner la société PH Peneau à leur restituer la somme de 312. 231 euros et la société JIP Immobilier Agence de la Baie à leur restituer la commission perçue ;

AUX MOTIFS QUE « les époux X... soutiennent désormais que la vente serait nulle sur le fondement de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation au motif que le droit de rétractation prévu par ce texte n'aurait pas été régulièrement purgé et que le délai de rétractation n'aurait pas commencé à courir, faute d'avoir annexé au compromis signé le 6 avril 2007 le diagnostic de performance énergétique et l'état des risques naturels et technologiques ; qu'ils ajoutent que compte tenu de la notification du cahier des charges et du règlement du lotissement, postérieurement à la signature du compromis, il aurait fallu procéder à une nouvelle purge du délai de rétractation. Mais considérant que les prescriptions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas sanctionnées par la nullité de l'acte authentique ; surtout qu'en signant l'acte authentique sans émettre la moindre réserve, les époux X... ont renoncé à se prévaloir de l'irrégularité de la purge du droit de rétractation, qu'il s'agisse du compromis initial ou des éléments dont ils ont eu connaissance par la suite ; qu'ils ne peuvent donc utilement contester les modalités de la notification, et notamment la remise contre récépissé de l'avant contrat sous seing privé du 6 avril 2007, ni le point de départ du délai de rétractation de sept jours énoncé à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ; que l'acte authentique qu'ils ont signé le 25 mai 2007, au rapport de Maître Frédéric Y..., notaire, officier ministériel, fait foi jusqu'à inscription de faux et fait obstacle à la réouverture d'un nouveau délai de rétractation ; qu'aucune procédure d'inscription de faux n'a été mise en oeuvre ; qu'il suffit de rappeler par ailleurs que les époux X... reconnaissent expressément dans leurs écritures que les documents du lotissement leur ont été adressés le 19 mai 2007, soit avant la signature de l'acte authentique, et qu'ils ont été en mesure d'en prendre connaissance ; qu'ils se sont donc engagés en toute connaissance des contraintes environnementales du lotissement ; que l'acte authentique de vente précise d'ailleurs à ce propos que « l'acquéreur déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux présentes, ainsi qu'il le reconnaît » ; en outre, que s'agissant de l'état des risques naturels et technologiques, il est indiqué dans l'acte authentique que l'immeuble « n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention de risques technologiques prescrit ou approuvé, ni sur un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, mais est situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat » ; qu'il est ajouté : « par conséquent, un état des risques naturels et technologiques daté de ce jour et une cartographie faisant ressortir les dites zones, dûment visés par l'acquéreur, sont demeurés et joints et annexés » ; qu'en l'état de ces éléments, aucun moyen de nullité ne peut être articulé contre l'acte authentique du 25 mai 2007 ; par ailleurs, qu'aucun manquement ne peut être reproché au notaire au titre de son devoir de conseil ; enfin, si les époux X... soutiennent avoir signé l'acte authentique « contraints et forcés » à la suite de pressions qui auraient été exercées contre eux par un clerc de l'étude notariale, au demeurant non identifié, ils n'établissent pas cette circonstance, se bornant à des allégations non étayées par des éléments de preuve ; les époux X... seront donc déboutés des diverses demandes qu'ils ont formées contre le notaire, qu'il s'agisse de la nullité de l'acte authentique ou des conséquences indemnitaires des manquements qui lui sont, en vain, reprochés ; (z) que devant la cour, les époux X... présentent une demande tendant à voir prononcée « l'annulation ou la résolution » de la vente pour manquement du vendeur à ses obligations d'information et de loyauté contractuelle ; qu'ils n'invoquent aucun vice du consentement spécifique et circonstancié, sauf à viser le dol et l'article 1116 du code civil ; que le dol ne se présume pas et doit être prouvé, ainsi qu'il est dit à l'alinéa 2 du texte précité ; qu'en l'espèce, les époux X... sont défaillants dans l'administration de preuve ; que s'agissant de l'état des risques naturels et technologiques, il est non contesté et acquis aux débats que l'immeuble vendu aux époux X... ne figure pas sur une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan des risques naturels prévisibles ; qu'en revanche, l'acte authentique a précisément indiqué que, s'agissant de la zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, l'immeuble figurait bien sur « la liste arrêtée par le préfet du département » ; que toute information utile a donc été donnée aux époux X..., lesquels ne peuvent se prévaloir d'aucun grief de nature à justifier la nullité ou la résolution de la vente de ce chef, que ce soit en application du droit commun, ou des règles spécifiques du code de l'environnement, spécialement de l'article L. 125-5 de ce code, ou du code de la construction et de l'habitation, en son article L. 271-4, II, la résolution ou la diminution du prix, telle que prévue par ce dernier texte, n'étant pas automatique, faute d'un grief et d'un préjudice indemnizable, ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce ; enfin, que les prescriptions environnementales du cahier des charges du lotissement ont été portées à la connaissance des époux X..., lesquels ne peuvent faire état d'aucun vice du consentement ; qu'en outre, à aucun moment, il n'est entré dans le champ contractuel que la maison devait être de plain pied, quand bien même il a été finalement convenu que la terre serait étalée par le paysagiste de façon à niveler le sol et supprimer les marches d'accès ; en fin de compte, que les époux X... n'articulent aucun grief pertinent de nature à fonder leur demande « en nullité ou en résolution » de la vente qu'ils ont formée contre la société Ph. Peneau ; qu'ils en seront donc déboutés » ;

1°) ALORS QUE D'UNE PART, dans leurs conclusions, les époux X... invoquaient la nullité de l'acte de vente en ce que le délai de rétractation d'ordre public tel que prévu par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation n'avait pas été régulièrement purgé à la date de la réitération de la vente par acte authentique (concl., p. 14) ; qu'en énonçant, pour rejeter cette demande formée par les époux X..., qu'ils se bornaient à

invoquer la nullité ou la résolution de la vente sur le fondement du dol, des règles du code de l'environnement et de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoyant la résolution ou la diminution du prix, la cour d'appel a méconnu l'objet du litige et ainsi violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE, subsidiairement, à supposer que les motifs relatifs à la responsabilité du notaire venaient au soutien de la décision concernant les demandes formées à l'encontre des vendeurs, un acte authentique de vente portant sur un immeuble à usage d'habitation, signé avant l'expiration du délai de rétractation de sept jours suivant la notification de la promesse de vente à l'acquéreur non professionnel est nul ; que le délai de rétractation de l'acquéreur ne court pas lorsque la promesse de vente lui a été remise en mains propres et n'a pas fait l'objet d'une notification ; qu'en l'espèce, il résulte de l'arrêt attaqué que le compromis de vente signé par les époux X... le 6 avril 2007 leur a été remis en mains propres de sorte qu'à la date de la signature de l'acte authentique, le droit de rétractation n'était pas purgé ; que le délai de rétractation de sept jours n'a pas commencé à courir ; qu'en énonçant toutefois, pour débouter les époux X... de leur demande tendant à voir prononcer l'annulation de la vente, que les prescriptions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas sanctionnées par la nullité de l'acte authentique, la cour d'appel a violé l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3°) ALORS QUE, tout aussi subsidiairement, le juge ne peut relever d'office un moyen sans avoir invité les parties à en discuter contradictoirement ; que pour considérer que les époux X... ne pouvaient utilement contester ni les modalités de la notification, et notamment la remise contre récépissé de l'avant contrat sous seing privé du 6 avril 2007, ni le point de départ du délai de rétractation de sept jours énoncé à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel a énoncé qu'en signant l'acte authentique sans émettre la moindre réserve, les époux X... avaient renoncé à se prévaloir de l'irrégularité de la purge du droit de rétractation, qu'il s'agisse du compromis initial ou des éléments dont ils ont eu connaissance par la suite ; qu'en relevant ainsi d'office le moyen tiré de la renonciation par les époux X... à leur droit de se prévaloir de l'irrégularité de la purge de leur droit de rétractation, sans avoir invité les parties à en discuter contradictoirement, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

4°) ALORS QUE tout aussi subsidiairement, la renonciation à un droit ne se présume pas ; que lorsqu'elle est tacite, elle ne peut résulter que d'actes non équivoques manifestant la volonté de renoncer ; qu'en énonçant qu'en signant l'acte authentique sans émettre la moindre réserve, les époux X... avaient renoncé à se prévaloir de l'irrégularité de la purge du droit de rétractation, qu'il s'agisse du compromis initial ou des éléments dont ils ont eu connaissance par la suite, quand la seule signature de l'acte authentique par les époux X... n'emportait pas, à défaut de manifestation de volonté non équivoque en ce sens, renonciation à se prévaloir de l'irrégularité de la purge du droit de rétractation, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

5°) ALORS ENFIN QUE, tout aussi subsidiairement, un acte authentique de vente portant sur un immeuble à usage d'habitation, signé avant l'expiration du délai de rétractation de sept jours suivant la notification de la promesse de vente à l'acquéreur non professionnel est nul ; qu'une modification substantielle intervenant entre la date du compromis et la date prévue pour la réitération de l'acte justifie l'ouverture d'un nouveau délai de réflexion ; que les époux X... faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel qu'une modification substantielle était intervenue entre la date du compromis et la date prévue pour la réitération de l'acte, les documents de lotissement et le cahier des charges du terrain ne leur ayant été communiqués qu'après la conclusion de la promesse de vente, de sorte qu'un nouveau délai de rétractation aurait dû être purgé et qu'ainsi la vente était nulle ; qu'en se bornant à énoncer que les époux X... reconnaissaient que les documents du lotissement leur avaient été adressés le 19 mai 2007, soit avant la signature de l'acte authentique, sans rechercher comme elle y était invitée, si les documents du lotissement le 19 mai 2007, ne constituaient pas des éléments substantiels de nature à avoir une influence sur leur consentement et s'ils ne leur ouvraient pas en conséquence un nouveau délai de rétractation de 7 jours qui n'était pas expiré au jour de la signature de l'acte authentique du 25 mai 2007, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 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 les époux X... de leurs demandes tendant à voir constater que le délai de rétractation dont ils bénéficiaient n'a pas été régulièrement purgé, et à la condamnation subséquente de la société Bruno Z...- Olivier A...- Olivier B...-Frédéric Y... à leur verser des dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE « les époux X... soutiennent désormais que la vente serait nulle sur le fondement de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation au motif que le droit de rétractation prévu par ce texte n'aurait pas été régulièrement purgé et que le délai de rétractation n'aurait pas commencé à courir, faute d'avoir annexé au compromis signé le 6 avril 2007 le diagnostic de performance énergétique et l'état des risques naturels et technologiques ; qu'ils ajoutent que compte tenu de la notification du cahier des charges et du règlement du lotissement, postérieurement à la signature du compromis, il aurait fallu procéder à une nouvelle purge du délai de rétractation ; que les prescriptions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas sanctionnées par la nullité de l'acte authentique ; surtout qu'en signant l'acte authentique

sans émettre la moindre réserve, les époux X... ont renoncé à se prévaloir de l'irrégularité de la purge du droit de rétractation, qu'il s'agisse du compromis initial ou des éléments dont ils ont eu connaissance par la suite ; qu'ils ne peuvent donc utilement contester les modalités de la notification, et notamment la remise contre récépissé de l'avant contrat sous seing privé du 6 avril 2007, ni le point de départ du délai de rétractation de sept jours énoncé à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ; que l'acte authentique qu'ils ont signé le 25 mai 2007, au rapport de Maître Frédéric Y..., notaire, officier ministériel, fait foi jusqu'à inscription de faux et fait obstacle à la réouverture d'un nouveau délai de rétractation ; qu'aucune procédure d'inscription de faux n'a été mise en oeuvre ; qu'il suffit de rappeler par ailleurs que les époux X... reconnaissent expressément dans leurs écritures que les documents du lotissement leur ont été adressés le 19 mai 2007, soit avant la signature de l'acte authentique, et qu'ils ont été en mesure d'en prendre connaissance ; qu'ils se sont donc engagés en toute connaissance des contraintes environnementales du lotissement ; que l'acte authentique de vente précise d'ailleurs à ce propos que « l'acquéreur déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux présentes, ainsi qu'il le reconnaît » ; en outre, que s'agissant de l'état des risques naturels et technologiques, il est indiqué dans l'acte authentique que l'immeuble « n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention de risques technologiques prescrit ou approuvé, ni sur un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, mais est situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat » ; qu'il est ajouté : « par conséquent, un état des risques naturels et technologiques daté de ce jour et une cartographie faisant ressortir les dites zones, dûment visés par l'acquéreur, sont demeurés et joints et annexés » ; qu'en l'état de ces éléments, aucun moyen de nullité ne peut être articulé contre l'acte authentique du 25 mai 2007 ; par ailleurs qu'aucun manquement ne peut être reproché au notaire au titre de son devoir de conseil ; enfin, que si les époux X... soutiennent avoir signé l'acte authentique « contraints et forcés » à la suite de pressions qui auraient été exercées contre eux par un clerc de l'étude notariale, au demeurant non identifié, ils n'établissent pas cette circonstance, se bornant à des allégations non étayées par des éléments de preuve ; que les époux X... seront donc déboutés des diverses demandes qu'ils ont formées contre le notaire, qu'il s'agisse de la nullité de l'acte authentique ou des conséquences indemnitaires des manquements qui lui sont, en vain, reprochés » ;

1°) ALORS QUE D'UNE PART, un acte authentique de vente portant sur un immeuble à usage d'habitation, signé avant l'expiration du délai de rétractation de sept jours suivant la notification de la promesse de vente à l'acquéreur non professionnel est nul ; et que le délai de rétraction de l'acquéreur ne court pas lorsque la promesse de vente lui a été remise en mains propres et n'a pas fait l'objet d'une notification ; qu'en l'espèce, il résulte de l'arrêt attaqué que le compromis de vente signé par les époux X... le 6 avril 2007 leur a été remis en mains propres de sorte qu'à la date de la signature de l'acte authentique, le droit de rétractation n'était pas purgé ; le délai de rétractation de sept jours n'a pas commencé à courir ; qu'en énonçant toutefois, pour débouter les époux X... de leur demande tendant à voir engager la responsabilité du notaire pour leur avoir fait signer un acte authentique nul et avoir manqué à son obligation de conseil, que les prescriptions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas sanctionnées par la nullité de l'acte authentique, la cour d'appel a violé l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2°) ALORS QUE D'AUTRE PART, le juge ne peut relever d'office un moyen sans avoir invité les parties à en discuter contradictoirement ; que pour considérer que les époux X... ne pouvaient utilement contester les modalités de la notification, et notamment la remise contre récépissé de l'avant contrat sous seing privé du 6 avril 2007, ni le point de départ du délai de rétractation de sept jours énoncé à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel a énoncé qu'en signant l'acte authentique sans émettre la moindre réserve, les époux X... avaient renoncé à se prévaloir de l'irrégularité de la purge du droit de rétractation, qu'il s'agisse du compromis initial ou des éléments dont ils ont eu connaissance par la suite ; qu'en relevant ainsi d'office le moyen tiré de la renonciation par les époux X... à leur droit de se prévaloir de l'irrégularité de la purge de leur droit de rétractation, sans avoir invité les parties à en discuter contradictoirement, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE ET EN TOUTE OCCURRENCE, la renonciation à un droit ne se présume pas ; que lorsqu'elle est tacite, elle ne peut résulter que d'actes non équivoques manifestant la volonté de renoncer ; qu'en énonçant qu'en signant l'acte authentique sans émettre la moindre réserve, les époux X... avaient renoncé à se prévaloir de l'irrégularité de la purge du droit de rétractation, qu'il s'agisse du compromis initial ou des éléments dont ils ont eu connaissance par la suite, quand la seule signature de l'acte authentique par les époux X... n'emportait pas, à défaut de manifestation de volonté non équivoque en ce sens, renonciation à se prévaloir de l'irrégularité de la purge du droit de rétractation, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

4°) ALORS ENFIN QU'un acte authentique de vente portant sur un immeuble à usage d'habitation, signé avant l'expiration du délai de rétractation de sept jours suivant la notification de la promesse de vente à l'acquéreur non professionnel est nul ; qu'une modification substantielle intervenant entre la date du compromis et la date prévue pour la réitération de l'acte justifie l'ouverture d'un nouveau délai de réflexion ; que les époux X... faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel qu'une modification substantielle était intervenue entre la date du compromis et la date prévue pour la réitération de l'acte, les documents de lotissement et le cahier des charges du terrain ne leur ayant été communiqués qu'après la conclusion de la promesse de vente, de sorte qu'un

nouveau délai de rétractation aurait dû être purgé, qu'ainsi la vente était nulle et la responsabilité du notaire devait être engagée ; qu'en se bornant à énoncer que les époux X... reconnaissaient que les documents du lotissement leur avaient été adressés le 19 mai 2007, soit avant la signature de l'acte authentique, sans rechercher comme elle y était invitée par les conclusions des époux X..., si les documents du lotissement remis le 19 mai 2007 ne constituaient pas des éléments substantiels de nature à avoir une influence sur leur consentement et s'ils n'ouvrait pas de ce fait un nouveau délai de rétractation de 7 jours qui n'était pas expiré au jour de la signature de l'acte authentique du 25 mai 2007, et si, en conséquence, la responsabilité du notaire ne devait pas être engagée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300933

Analyse

▼ Précédents jurisprudentiels