

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 12 octobre 2017

N° de pourvoi: 16-22416

ECLI:FR:CCASS:2017:C301044

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Richard, SCP Yves et Blaise Capron, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 17 mars 2016), que, le 24 mai 2013, la société civile immobilière Calais Jacquard (la SCI) a conclu avec M. X... une promesse de vente portant sur un immeuble d'habitation ; que M. X... a exercé le droit de rétractation prévu par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ; que la SCI a demandé l'application de la clause pénale prévue au contrat ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande alors selon le moyen :

1°/ que les dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont applicables qu'aux immeubles ayant un usage exclusif d'habitation ; que, pour l'application des dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, l'usage d'un immeuble est déterminé par sa destination réelle et effective, et non par les stipulations de l'acte de construction ou d'acquisition qui porte sur lui ; qu'en énonçant, par conséquent, pour débouter la société civile immobilière Calais Jacquard de

ses demandes, que, dans les rapports entre les parties, la nature de l'objet de la vente est déterminée non par la situation de l'immeuble mais par le contrat qu'elles ont signé, que l'acte du 24 mai 2013 portait sur la vente d'un immeuble à usage d'habitation et que, dès lors, quelle que soit l'affectation originelle du bien, les règles protectrices du code de la construction et de l'habitation étaient applicables et M. Julien X... bénéficiait du délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 de ce code, quand elle devait déterminer l'usage de l'immeuble litigieux en fonction de sa destination réelle et effective, et non des stipulations de la promesse synallagmatique de vente, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ que, les dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont applicables qu'aux acquéreurs non professionnels ; qu'en retenant, par conséquent, pour débouter la société civile immobilière Calais Jacquard de ses demandes, que les règles protectrices du code de la construction et de l'habitation étaient applicables et que M. Julien X... bénéficiait du délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 de ce code, sans caractériser que M. Julien X... était un acquéreur non professionnel, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3°/ que, la signature figurant sur l'avis de réception d'une lettre recommandée adressée à une personne physique est présumée être jusqu'à preuve contraire, celle de son destinataire ou de son mandataire ; que, lorsqu'une partie a la charge de la preuve, celle-ci ne peut se déduire du silence opposé à sa demande par la partie adverse ; qu'en énonçant, dès

lors, pour retenir que la notification de la promesse synallagmatique de vente litigieuse devait être tenue pour irrégulière, que le délai de rétractation n'avait donc pas couru et que la rétractation décidée par M. Julien X... était valable et avait pour effet de délivrer M. Julien X... de son engagement et pour, en conséquence, débouter la société civile immobilière Calais Jacquard de ses demandes, que M. Julien X... soutenait que c'était sa mère qui avait reçu la lettre recommandée de notification de la promesse synallagmatique de vente litigieuse et que ce point n'était pas discuté, quand l'avis de réception de la lettre recommandée de notification de la promesse synallagmatique de vente litigieuse était présumé, jusqu'à preuve contraire, avoir été signé par M. Julien X... ou par son mandataire et quand elle ne caractérisait pas que M. Julien X... avait apporté la preuve que cet avis de réception n'avait été signé ni par lui-même, ni par, l'un de ses mandataires et avait ainsi renversé cette présomption, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1315 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause ;

4°/que le silence opposé à l'affirmation d'un fait ne vaut pas à lui seul reconnaissance de ce fait ; qu'en se bornant à énoncer, dès lors, pour considérer que la lettre recommandée de notification de la promesse synallagmatique de vente litigieuse avait été reçue par la mère de M. Julien X... et pour, en conséquence, retenir que la notification de la promesse synallagmatique de vente litigieuse devait être tenue pour irrégulière, que le délai de rétractation n'avait donc pas couru et que la rétractation décidée par M. Julien X... était valable et avait pour effet de délivrer M. Julien X... de son engagement et débouter la société civile immobilière Calais Jacquard de ses demandes, que M. Julien X... soutenait que c'était sa mère qui avait reçu la lettre recommandée de notification de la promesse synallagmatique de vente litigieuse et que ce point n'était pas discuté, quand le simple silence opposé par la société civile immobilière Calais Jacquard à l'affirmation de M. Julien

X... selon laquelle la lettre recommandée de notification de la promesse synallagmatique de vente litigieuse avait été reçue par la mère, et non par lui-même, ne valait pas, à lui seul, reconnaissance de ce fait, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1315 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que l'acte du 24 mai 2013 portait sur la vente d'un immeuble à usage d'habitation, la cour d'appel, devant laquelle il n'était pas soutenu que M. X... fût un acquéreur professionnel, en a déduit à bon droit que l'acquéreur bénéficiait du délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que n'était pas établie l'existence d'un mandat au profit de la mère de l'acquéreur pour recevoir l'acte de notification de la promesse de vente, la cour d'appel en a exactement déduit, sans inverser la charge de la preuve, que, la notification de la promesse n'étant pas régulière, le délai de rétraction n'avait pas couru, de sorte que la clause pénale n'était pas due ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Calais Jacquard aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société civile immobilière Calais Jacquard et la condamne à payer la somme de 3 000 euros à M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze octobre deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Capron, avocat aux Conseils, pour la société Calais Jacquard

Le pourvoi fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR débouté la société civile immobilière Calais Jacquard de ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE « l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, dans

sa rédaction antérieure à la loi du 6 août 2015, prévoit notamment que, pour tout acte ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Il ajoute que cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. / Le vendeur souligne que le rez-de-chaussée de l'immeuble est à usage commercial et que seuls les immeubles à usage exclusif d'habitation sont concernés par les dispositions du code de la construction et de l'habitation susvisées. Il soutient que la situation de fait conditionne seule l'application de ce texte, à l'exclusion des intentions de l'acquéreur et que M. X... fait preuve de mauvaise foi dès lors qu'il n'en ignorait rien et que c'est le coût de la modification de l'affectation de l'immeuble qui l'a dissuadé de tenir son engagement d'acquiescer. / Dans les rapports entre les parties, la nature de l'objet de la vente est déterminée non par la situation de l'immeuble mais par le contrat qu'elles ont signé. L'acte du 24 mai 2013 porte sur la vente d'un immeuble à usage d'habitation. Dès lors, quelle que soit l'affectation originelle du bien, les règles protectrices du code de la construction et de l'habitation sont applicables et l'acquéreur bénéficie du délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 de ce code. / L'appelant soutient que l'acte ne lui a pas été régulièrement notifié dès lors que c'est sa mère, qui n'avait pas reçu mandat pour cela, qui a reçu la lettre recommandée. Ce dernier point n'est pas discuté, toutefois l'intimé soutient : - que M. X... est de mauvaise foi dès lors qu'il a effectivement reçu le document, ce qu'établit l'accord de financement délivré par la Caisse d'épargne Nord France Europe du 1er août 2013 ; - que le mandat pour recevoir un courrier recommandé peut être verbal ; - que le délai prévu par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation court à compter de la première présentation du courrier et non de sa remise effective à son destinataire. / Le but de la règle formelle posée par ce texte est de s'assurer que le signataire du compromis de vente a effectivement reçu notification du document comportant son engagement, qu'il connaît pour l'avoir signé, mais auquel il peut renoncer après réflexion qu'il peut mener dans un certain délai, celui-ci ne s'ouvrant qu'à la date à laquelle il a reçu cet acte ou était informé de ce que le courrier était à sa disposition. Or : - la mauvaise foi de la Société civile immobilière Calais se présume pas et le document par lequel l'organisme financier informe l'intéressé de ce qu'une suite favorable a été donnée à sa demande d'emprunt, qui n'est pas une offre de contrat de prêt, n'établit pas que le compromis ait été communiqué à la banque ; - si un mandat peut être verbal, il convient néanmoins d'en établir l'existence, ce que ne démontre pas la seule acceptation du courrier par la mère de l'appelant ; - la présentation de la lettre au domicile du destinataire fait courir le délai de rétractation car, que la lettre ait été refusée ou que l'intéressé ne soit pas allé la retirer, il est informé de son existence, ce qui n'est pas nécessairement le cas lorsqu'elle a été acceptée par un tiers. / Dès lors, même s'il est douteux que celle qui a reçu le courrier n'en ait pas informé le destinataire, on ne peut tenir ce fait pour acquis, en l'absence de tout autre élément. / Il en résulte que la notification du compromis doit être tenue pour irrégulière de sorte que le délai de rétractation n'a pas couru et que celle-ci, effectuée dans des conditions qui ne sont pas discutées, est valable et a pour effet de délivrer M. X... de son engagement. / Il convient en conséquence de débouter la Sci Calais Jacquard de ses demandes » (cf., arrêt attaqué, p. 3 et 4) ;

ALORS QUE, de première part, les dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont applicables qu'aux immeubles ayant un usage exclusif d'habitation ; que, pour l'application des dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, l'usage d'un immeuble est déterminé par sa

destination réelle et effective, et non par les stipulations de l'acte de construction ou d'acquisition qui porte sur lui ; qu'en énonçant, par conséquent, pour débouter la société civile immobilière Calais Jacquard de ses demandes, que, dans les rapports entre les parties, la nature de l'objet de la vente est déterminée non par la situation de l'immeuble mais par le contrat qu'elles ont signé, que l'acte du 24 mai 2013 portait sur la vente d'un immeuble à usage d'habitation et que, dès lors, quelle que soit l'affectation originelle du bien, les règles protectrices du code de la construction et de l'habitation étaient applicables et M. Julien X... bénéficiait du délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 de ce code, quand elle devait déterminer l'usage de l'immeuble litigieux en fonction de sa destination réelle et effective, et non des stipulations de la promesse synallagmatique de vente, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

ALORS QUE, de deuxième part, les dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont applicables qu'aux acquéreurs non professionnels ; qu'en retenant, par conséquent, pour débouter la société civile immobilière Calais Jacquard de ses demandes, que les règles protectrices du code de la construction et de l'habitation étaient applicables et que M. Julien X... bénéficiait du délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 de ce code, sans caractériser que M. Julien X... était un acquéreur non professionnel, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

ALORS QUE, de troisième part, la signature figurant sur l'avis de réception d'une lettre recommandée adressée à une personne physique est présumée être jusqu'à preuve contraire, celle de son destinataire ou de son mandataire ; que, lorsqu'une partie a la charge de la preuve, celle-ci ne peut se déduire du silence opposé à sa demande par la partie adverse ; qu'en énonçant, dès lors, pour retenir que la notification de la promesse synallagmatique de vente litigieuse devait être tenue pour irrégulière, que le délai de rétractation n'avait donc pas couru et que la rétractation décidée par M. Julien X... était valable et avait pour effet de délivrer M. Julien X... de son engagement et pour, en conséquence, débouter la société civile immobilière Calais Jacquard de ses demandes, que M. Julien X... soutenait que c'était sa mère qui avait reçu la lettre recommandée de notification de la promesse synallagmatique de vente litigieuse et que ce point n'était pas discuté, quand l'avis de réception de la lettre recommandée de notification de la promesse synallagmatique de vente litigieuse était présumé, jusqu'à preuve contraire, avoir été signé par M. Julien X... ou par son mandataire et quand elle ne caractérisait pas que M. Julien X... avait apporté la preuve que cet avis de réception n'avait été signé ni par lui-même, ni par l'un de ses mandataires et avait ainsi renversé cette présomption, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1315 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause ;

ALORS QUE, de quatrième part et en toute hypothèse, le silence opposé à l'affirmation d'un fait ne vaut pas à lui seul reconnaissance de ce fait ; qu'en se bornant à énoncer, dès lors, pour considérer que la lettre recommandée de notification de la promesse synallagmatique de vente litigieuse avait été reçue par la mère de M. Julien X... et pour, en conséquence, retenir que la notification de la promesse synallagmatique de vente litigieuse devait être tenue pour irrégulière, que le délai de rétractation n'avait donc pas couru et que la rétractation décidée par M. Julien X... était valable et avait pour effet de délivrer M. Julien X... de son engagement et débouter la société civile immobilière Calais

Jacquard de ses demandes, que M. Julien X... soutenait que c'était sa mère qui avait reçu la lettre recommandée de notification de la promesse synallagmatique de vente litigieuse et que ce point n'était pas discuté, quand le simple silence opposé par la société civile immobilière Calais Jacquard à l'affirmation de M. Julien X... selon laquelle la lettre recommandée de notification de la promesse synallagmatique de vente litigieuse avait été reçue par la mère, et non par lui-même, ne valait pas, à lui seul, reconnaissance de ce fait, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1315 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai , du 17 mars 2016