

RÉSUMÉ :

La garantie prévue à l'article 1642-1 du code civil étant exclusive de l'application de la responsabilité contractuelle de droit commun, l'acquéreur en état futur d'achèvement, qui invoque un préjudice résultant d'une non-conformité apparente, n'est pas fondé à rechercher la responsabilité du vendeur pour manquement à son obligation d'information et de conseil

Texte intégral

Rejet

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300085

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 85

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 13 février 2025

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 85 FS-B

Pourvoi n° Z 23-15.846

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 13 FÉVRIER
2025

1°/ M. [R] [J],

2°/ Mme [K] [L],

tous deux domiciliés [Adresse 4], [Localité 3],

ont formé le pourvoi n° Z 23-15.846 contre l'arrêt rendu le 16 mars 2023 par la cour d'appel de Rennes
(4e chambre), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Iroise promotion, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], [Localité
3],

2°/ à la société Sobrotec, société anonyme, dont le siège est [Adresse 5], [Localité 3],

3°/ à la société L'Atelier de L'Ile, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], [Localité
3],

défenderesses à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Vernimmen, conseiller référendaire, les observations de la SARL Cabinet François Pinet, avocat de M. [J] et de Mme [L], de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la société Iroise promotion, et l'avis de Mme Delpey-Corbaux, avocat général, après débats en l'audience publique du 14 janvier 2025 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Vernimmen, conseiller référendaire rapporteur, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, M. Zedda, Mmes Rat, Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, Mme Delpey-Corbaux, 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 M. [J] et Mme [L] du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre les sociétés Sobrotec et L'Atelier de L'Ile.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 16 mars 2023), par acte du 18 novembre 2015, faisant suite à un contrat de réservation du 11 avril 2015, M. [J] et Mme [L] ont acquis de la société Iroise promotion un appartement et deux places de stationnement en l'état futur d'achèvement, qui ont été livrés le 10 janvier 2017.

3. Se plaignant de désordres et de non-conformités, M. [J] et Mme [L] ont sollicité, en référé, une mesure d'expertise judiciaire qui a été ordonnée le 16 avril 2018. Puis, ils ont assigné la société Iroise promotion et d'autres intervenants à l'opération de construction en indemnisation de leurs préjudices.

4. La société Iroise promotion leur a opposé une fin de non-recevoir tirée de la forclusion de leur demande relative à la dimension de la place de stationnement extérieur.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

5. M. [J] et Mme [L] font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable comme forclos leur action indemnitaire relative à la place de stationnement extérieur, alors :

« 1°/ que l'action exercée par l'acquéreur, fondée sur le défaut d'information lors de la conclusion du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, imputé au vendeur qui a sciemment celé une modification, survenue depuis la signature du contrat de réservation, de la consistance du bien vendu relève de la responsabilité de droit commun ; qu'en l'espèce, les acquéreurs faisaient valoir que la société Iroise promotion avait, en tout connaissance de cause, passé sous silence, lors de la conclusion du contrat de vente, le fait que la dimension de leur place de parking avait été modifiée, information qui était essentielle pour les intéressés, ce que ne n'ignorait pas non plus le promoteur ; que pour juger l'action exercée de ce chef prescrite, l'arrêt retient que les acquéreurs sollicitent de la société Iroise promotion l'indemnisation sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun et plus particulièrement à raison d'un manquement à son obligation d'information et de conseil, du préjudice lié à la modification en cours de travaux de la place de stationnement extérieur acquise, que les actions des acquéreurs au titre des désordres et non-conformités apparents relèvent des dispositions spécifiques et d'ordre public des articles 1642-1 et 1648 du code civil, exclusives de l'application de la responsabilité contractuelle de droit commun dans les rapports entre le vendeur et d'acquéreurs en état futur d'achèvement et qu'en application de l'article 1642-1 du code civil, la réparation de la non-conformité apparente quelle qu'en soit l'origine ou la cause, peut être réalisée en nature, par équivalent ou par l'octroi d'un dédommagement du préjudice qu'elle entraîne ; qu'en statuant ainsi la cour d'appel a violé les articles 1642-1 et 1648 du code civil ;

2°/ que les acquéreurs précisaient qu'ils ne demandaient pas qu'il soit remédié à une non-conformité apparente, mais qu'ils poursuivaient l'indemnisation du préjudice résultant du défaut d'information imputable au vendeur, constitué par l'impossibilité de trouver une solution ad hoc en temps voulu, sans que le problème ne se pose lors de la livraison des places de parking, telle que la création d'une place de même dimension à un autre endroit, ce qui était désormais exclu ; que l'arrêt retient que les acquéreurs sollicitent de la société Iroise promotion l'indemnisation du préjudice lié à la modification en cours de travaux de la place de stationnement extérieur acquise, la cour d'appel a méconnu l'objet du litige et violé l'article 4 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

6. La cour d'appel, qui a constaté que les acquéreurs sollicitaient, en raison d'un manquement du vendeur en l'état futur d'achèvement à son obligation d'information et de conseil, l'indemnisation du préjudice lié à la modification en cours de travaux de la place de stationnement extérieure, qui n'était pas aux dimensions convenues, a retenu, sans modifier l'objet du litige, que ce préjudice résultait d'une non-conformité contractuelle d'un des lots découverte par les acquéreurs après la livraison et que la réparation d'une non-conformité apparente, quelle qu'en soit l'origine ou la cause, pouvait être réalisée en nature, par équivalent ou par l'octroi d'un dédommagement du préjudice qu'elle entraîne.

7. Elle en a exactement déduit que, l'action en indemnisation des acquéreurs relevant de la garantie prévue à l'article 1642-1 code civil, exclusive de l'application de la responsabilité contractuelle de droit commun, elle était irrecevable pour forclusion, pour avoir été engagée plus d'un an après l'ordonnance désignant l'expert judiciaire.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [J] et Mme [L] 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 treize février deux mille vingt-cinq.

Décision attaquée : Cour d'appel Rennes 04 2023-03-16 (Rejet)