

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 13 mars 2012

N° de pourvoi: 11-12232

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

Me Foussard, SCP Hémerly et Thomas-Raquin, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 6 décembre 2010), que M. et Mme X... ont vendu par acte sous seing privé un immeuble à Mme Y... par l'entremise des sociétés CIB et Côte basque immo ; que l'acquéreur n'ayant pas réitéré la vente par acte authentique, les vendeurs l'ont assigné en paiement de la clause pénale prévue dans la promesse et les agences immobilières en paiement de la commission ; que Mme Y... leur a opposé l'exercice régulier de la faculté de rétractation ouvert par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et l'article 1134 du code civil ;

Attendu que pour accueillir partiellement les demandes, l'arrêt retient qu'après avoir exercé sa faculté de rétractation dans le délai légal, Mme Y... était revenue pratiquement immédiatement sur celle-ci, avait confirmé dans des termes dépourvus d'équivoque son engagement d'acquérir l'immeuble aux conditions contractuelles et avait adressé à l'assureur de protection juridique des vendeurs un chèque en complément de la somme séquestrée lors de la signature de la promesse de vente, de sorte qu'elle avait expressément renoncé à la faculté de rétractation ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'exercice par Mme Y... de son droit de rétractation avait entraîné l'anéantissement du contrat, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le second moyen :

Vu l'article 4 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour déclarer recevable la demande de dommages-intérêts formée par la société CIB, l'arrêt retient qu'elle avait déjà été présentée en première instance ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, dans ses conclusions de première instance, la société CIB s'était bornée à demander le paiement d'une commission, la cour d'appel, qui a dénaturé ces conclusions, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 6 décembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Pau, autrement composée ;

Condamne M. et Mme X... et la société CIB aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne in solidum M. et Mme X... et la société CIB à payer à Mme Y... la somme de 2 500 euros ; rejette les autres demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize mars deux mille douze.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils pour Mme Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a, sur la demande de Monsieur et Madame X..., et après avoir justement ordonné la restitution de la somme de 19 000 €, condamné Madame Y... à payer la somme de 11 000 € à titre de pénalités ;

AUX MOTIFS QUE « Par acte sous seing privé du 4 avril 2007, Mme Y... a acheté à M. et Mme X... par l'intermédiaire de la société Saint Pierre Immo une maison située à Bayonne moyennant le prix de 360 000 €, outre une commission de 25 000 € à la charge de l'acquéreur ; que Mme Y... a obtenu le financement de cette opération le 9 mai 2007, mais elle ne s'est pas présentée à la signature de l'acte authentique, et elle a déclaré renoncer à son achat par lettre du 9 juillet 2007, motivée par la présence de termites dans l'immeuble non signalée par les vendeurs ; que l'acte de vente sous seing privé a été signé par les époux X... et par Mme Y... le 4 avril 2007 et il a été établi en autant d'originaux qu'il y a de parties ; que l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit un délai de rétractation de sept jours, et son alinéa 3 précise que lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation ; que dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret ; qu'en l'espèce, la preuve de la remise en mains propres de cet acte à Mme Y... le jour de sa rédaction n'a pas été rapportée ; qu'en conséquence, il y a lieu de faire application des dispositions de l'alinéa 3 de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation dont il résulte que 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, la notification devant être effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. ; qu'il résulte de l'examen du procès-verbal de carence du 13 juillet 2007 établi par le notaire chargé de la vente que cet acte de vente a été notifié à Mme Y... par lettre recommandée du 5 avril 2007, et que la première présentation a eu lieu le 7 avril 2007 ; qu'en conséquence, le délai de rétractation a commencé à courir le 8 avril 2007 ; que la première lettre de rétractation présentée par Mme Y... est datée du 12 avril 2007, et qu'elle a été postée le 13 avril 2007, ainsi qu'en fait foi le cachet de la poste ; qu'elle a donc exercé sa faculté de rétractation dans le délai légal ; que, cependant, il résulte des pièces du dossier que Mme Y... s'est pratiquement immédiatement rétractée, puisqu'elle a adressé le 17 avril 2007 à l'agent immobilier un courrier dans lequel elle a expressément annulé le contenu de sa correspondance du 12 avril 2007, et qu'elle a confirmé dans des termes dépourvus d'équivoque son engagement d'acquiescer cet immeuble aux conditions contractuelles ; qu'au surplus, par lettre du 3 septembre 2007 adressée à la société d'assurance DAS, assureur garantissant la protection juridique des époux X..., elle a reconnu expressément sa carence en lui adressant un chèque de 11 000 € accompagné de la formule suivante : « veuillez recevoir ce jour un chèque d'un montant de 11 000 € en complément d'un premier versement effectué à la signature du sous seing privé le 4 avril 2007 d'un montant de 19 000 € » ; qu'il résulte de ce qui précède que Mme Y... a expressément renoncé à se prévaloir de la faculté de rétractation, et qu'il y a donc lieu de faire application de la stipulation contractuelle relative à la clause pénale qui est ainsi libellée : « il est convenu qu'au cas où l'une des parties viendrait à refuser de régulariser par acte authentique la présente vente dans le délai imparti... que la partie qui n'est pas en défaut percevra à titre d'indemnisation forfaitaire de son préjudice la somme de 30 000 € de l'autre partie » ; qu'il ressort des pièces du dossier et qu'il n'est pas contesté que l'immeuble objet de ce contrat de vente est resté immobilisé du mois d'avril au mois d'août

2007, c'est-à-dire pendant une période assez courte ; que, par ailleurs, M. et Mme X... ne justifient pas de la perte de valeur de leur bien résultant du retard pris pour le mettre en vente ; qu'en conséquence, il y a lieu de juger que le montant de la clause pénale est excessif, de confirmer le jugement du 9 novembre 2009 qui l'a limité à la somme de 11 000 €, et d'ordonner la restitution à Mme Y... de la somme de 19 000 € séquestrée entre les mains de Me A..., notaire » ;

ALORS QUE, premièrement, dès lors que l'acquéreur a usé de sa faculté de rétractation, l'exercice de ce droit de rétractation emporte de plein droit anéantissement de la convention ; qu'en condamnant Mme Y..., en adoptant un point de vue contraire, les juges du fond ont violé l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation et l'article 1134 du Code civil ;

ALORS QUE, deuxièmement, l'exercice du droit de rétractation crée une situation définitive sans que l'on ait à prendre en compte l'attitude ultérieure de l'acquéreur, qu'il revienne sur sa rétractation ou qu'il y renonce ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation et l'article 1134 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a condamné Madame Y... à payer à la société CIB une indemnité de 20 000 € ;

AUX MOTIFS QUE « La SARL CIB est l'agent immobilier par l'intermédiaire duquel l'acte sous seing privé du 4 avril 2007 a été conclu ; que sa demande est recevable en la forme, puisqu'elle a déjà été présentée en première instance contrairement à ce que soutient Mme Y... ; que cette agence a accompli des diligences ainsi que des démarches pour présenter le bien à la vente, et un mandat portant le numéro 1809 a été passé entre cette société et les époux X... le 19 juillet 2006 ; qu'il prévoyait le règlement d'une commission de 25 000 € à la charge de l'acquéreur ; que l'acte sous seing privé signé le 4 avril 2007 entre les époux X... et Mme Y... sous l'égide de cette agence stipule qu'en cas de refus de régularisation de l'acte authentique, « la rémunération du mandataire restera due intégralement, l'opération étant définitivement conclue » ; que cette stipulation est issue de l'article 74 du décret numéro 72-618 du 20 juillet 1972 qui dispose que lorsque l'engagement des parties contient une clause de dédit, l'opération ne peut être regardée comme effectivement conclue par l'application du dernier alinéa de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, s'il y a dédit ou tant que la faculté de dédit subsiste ou tant que la condition suspensive n'est pas réalisée ; que cette disposition doit être combinée avec l'article 6 alinéa 6 de la loi du 2 janvier 1970 dont il résulte qu'aucune commission ne peut être réclamée avant qu'une des opérations visées à l'article premier de la loi ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties ; mais que l'article 73 du décret du 20 juillet 1972 précise que l'écrit exigé par ce texte est l'acte authentique de vente ; qu'en l'espèce, l'acte authentique de vente n'a pas

été passé et la commission n'est donc pas due ; que cependant, si la vente ne se réalise pas par la faute de l'acquéreur, des dommages-intérêts peuvent être alloués à l'agent immobilier ; qu'il est manifeste que Mme Y... a commis une faute qui est à l'origine directe du préjudice subi par l'agent immobilier, puisque sans aucun motif légitime, elle a renoncé à cette acquisition, et qu'elle avait en outre obtenu le financement nécessaire ; que le préjudice de la SARL CIB est constitué par la perte d'une chance de percevoir la commission d'un montant de 25 000 € ; qu'au regard de cet aléa, il y a lieu de fixer à la somme de 20 000 € le montant des dommages-intérêts que Mme Y... sera condamnée à payer à la SARL CIB » ;

ALORS QUE, premièrement, ainsi qu'il résulte des commémoratifs mêmes du jugement, la société CIB demandait en première instance le paiement d'une commission et non le paiement de dommages et intérêts, pas plus que, a fortiori, le paiement de dommages et intérêts fondé sur une perte de chance ; que, dès lors, les juges du fond étaient en présence d'une demande nouvelle ; qu'en affirmant le contraire, ils ont violé les articles 4 et 464 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, deuxièmement, en estimant que l'agent immobilier demandait l'octroi de dommages et intérêts, quand les conclusions se bornaient à demander le paiement d'une commission, la cour d'appel a dénaturé ces conclusions et violé encore l'article 4 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, troisièmement, dès lors que, en application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation et de l'article 1134 du Code civil, l'exercice du droit de rétractation emportait anéantissement définitif du contrat, il était exclu qu'une quelconque obligation pèse sur Mme Y... à l'égard de l'agent immobilier et puisse fonder une condamnation à dommages et intérêts ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé les articles 1137 et 1147 du Code civil, ensemble les articles L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation et 1134 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Pau du 6 décembre 2010