

## RÉSUMÉ :

Les effets légaux d'un contrat sont régis par la loi en vigueur au moment où ils se produisent. Il en résulte que les dispositions de l'article 109 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, modifiant l'article 1642-1 du code civil, sont applicables aux défauts de conformité apparents affectant les immeubles vendus en l'état futur d'achèvement dont la livraison est intervenue après l'entrée en vigueur de la loi, le 28 mars 2009

Texte intégral

Rejet

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:C300259

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 259

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

-----

Audience publique du 23 mai 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 259 FS-B

Pourvoi n° Z 22-24.191

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 23 MAI 2024

Le syndicat des copropriétaires de la résidence « Le Petit Bois », dont le siège est [Adresse 2], en la personne de son syndic la société Vrignaud et Biron immobilier, a formé le pourvoi n° Z 22-24.191 contre l'arrêt rendu le 17 mai 2022 par la cour d'appel de Poitiers (1re chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Le Petit bois, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Zedda, conseiller référendaire, les observations de la SCP Françoise Fabiani-François Pinatel, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence « Le Petit Bois », de la SCP Gaschignard, Loiseau et Massignon, avocat de la société civile immobilière Le Petit bois, et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 26 mars 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Zedda, conseiller référendaire rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, MM. Boyer, Pety, Brillet, conseillers, Mmes Djikpa, Brun, Vernimmen, Rat, conseillers référendaires, M. Brun, 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.

## Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 17 mai 2022), entre 2008 et 2010, la société civile immobilière Le Petit Bois (la SCI) a vendu par lots, en l'état futur d'achèvement, un immeuble collectif à usage d'habitation.
2. Se plaignant de différents désordres, le syndicat des copropriétaires de cet immeuble a assigné la SCI en référé aux fins d'expertise le 2 octobre 2012. Une expertise a été ordonnée le 26 novembre 2012.
3. La SCI a prononcé la réception de l'ouvrage le 18 février 2013.
4. Le 1er mars 2017, le syndicat des copropriétaires a assigné la SCI en indemnisation de ses préjudices.

## Examen des moyens

### Sur le premier moyen

#### Enoncé du moyen

5. Le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable comme tardive son action engagée à l'encontre de la SCI à l'exception de ses demandes formées des chefs des travaux de mise en peinture des portes palières et de reprise des peintures au sol de la cour et des emplacements de stationnement, alors :

« 1°/ que l'article 1642-1 du code civil, applicable en sa version antérieure au 28 mars 2009, ne concernait que les vices de construction, les défauts de conformité, même apparents, relevant du régime de la responsabilité contractuelle et de la prescription de droit commun ; qu'en l'espèce, pour débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes d'indemnisation au titre de non-conformités affectant les peintures des façades, l'arrêt attaqué retient, sans considération de la date de conclusion des ventes litigieuses, que ce défaut était apparent à la date de la réception et n'avait pas fait l'objet de réserves ; qu'en statuant ainsi, alors que les défauts de conformité, même apparents, relèvent du régime de la

responsabilité contractuelle et de la prescription de droit commun, la cour d'appel a violé les dispositions des articles 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article 1642-1 du même code dans sa version applicable avant le 28 mars 2009 et l'article 2224 du même code ;

2°/ que l'article 1642-1 du code civil, applicable en sa version antérieure au 28 mars 2009, ne concernait que les vices de construction, les défauts de conformité, même apparents, relevant du régime de la responsabilité contractuelle et de la prescription de droit commun ; qu'en l'espèce, pour débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes d'indemnisation au titre de non-conformités affectant l'absence de bornage du fonds de la copropriété, l'arrêt retient, sans considération de la date de conclusion des ventes litigieuses, que ce défaut était apparent à la date de la réception et n'avait pas fait l'objet de réserves ; qu'en statuant ainsi, alors que les défauts de conformité, même apparents, relèvent du régime de la responsabilité contractuelle et de la prescription de droit commun, la cour d'appel a violé les dispositions des articles 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article 1642-1 du même code dans sa version applicable avant le 28 mars 2009 et l'article 2224 du même code ;

3°/ que l'article 1642-1 du code civil, applicable en sa version antérieure au 28 mars 2009, ne concernait que les vices de construction, les défauts de conformité, même apparents, relevant du régime de la responsabilité contractuelle et de la prescription de droit commun ; qu'en l'espèce, pour débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes d'indemnisation au titre de non-conformités affectant les boîtes aux lettres, l'arrêt retient, sans considération de la date de conclusion des ventes litigieuses, que l'inadéquation de ces boîtes aux lettres à l'extérieur était apparente à la date de la réception et n'avait pas fait l'objet de réserves ; qu'en statuant ainsi, alors que les défauts de conformité, même apparents, relèvent du régime de la responsabilité contractuelle et de la prescription de droit commun, la cour d'appel a violé les dispositions des articles 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article 1642-1 du même code dans sa version applicable avant le 28 mars 2009 et l'article 2224 du même code ;

4°/ que l'article 1642-1 du code civil, applicable en sa version antérieure au 28 mars 2009, ne concernait que les vices de construction, les défauts de conformité, même apparents, relevant du régime de la responsabilité contractuelle et de la prescription de droit commun ; qu'en l'espèce, pour débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes d'indemnisation au titre de l'absence de mise en peinture des escaliers, l'arrêt retient, sans considération de la date de conclusion des ventes litigieuses, que ce défaut était apparent à la date de la réception et n'avait pas fait l'objet de réserves ; qu'en statuant ainsi, alors que les défauts de conformité, même apparents, relèvent du régime de la responsabilité contractuelle et de la prescription de droit commun, la cour d'appel a violé les dispositions des articles 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article 1642-1 du même code dans sa version applicable avant le 28 mars 2009 et l'article 2224 du même code ;

5°/ que l'article 1642-1 du code civil, applicable en sa version antérieure au 28 mars 2009, ne concernait que les vices de construction, les défauts de conformité, même apparents, relevant du régime de la responsabilité contractuelle et de la prescription de droit commun ; qu'en l'espèce, pour débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes d'indemnisation au titre de non-conformités affectant l'évacuation par gouttière des eaux pluviales, l'arrêt retient, sans considération de la date de conclusion des ventes litigieuses, que ce défaut était apparent à la date de la réception et n'avait pas fait l'objet de réserves ; qu'en statuant ainsi, alors que les défauts de conformité, même apparents, relèvent du régime de la responsabilité contractuelle et de la prescription de droit commun, la cour d'appel a violé les dispositions des articles 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article 1642-1 du même code dans sa version applicable avant le 28 mars 2009 et l'article 2224 du même code. »

Réponse de la Cour

6. Les effets légaux d'un contrat sont régis par la loi en vigueur au moment où ils se produisent.

7. Il en résulte que les dispositions de l'article 109 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, modifiant l'article 1642-1 du code civil, sont applicables aux défauts de conformité apparents affectant les immeubles vendus en l'état futur d'achèvement dont la livraison est intervenue après l'entrée en vigueur de la loi, le 28 mars 2009.

8. La cour d'appel, qui a constaté que le syndic avait été mandaté pour recevoir livraison des parties communes le 7 octobre 2011, ce dont il résultait que la livraison était postérieure au 28 mars 2009, en a exactement déduit que le délai de forclusion prévu par l'article 1648, alinéa 2, du code civil était applicable aux désordres apparents à la réception, intervenue après la livraison, que ces désordres soient qualifiés de vices de construction ou de défauts de conformité.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

10. Le syndicat des copropriétaires fait le même grief à l'arrêt, alors :

« 1°/ qu'en vertu de l'article 455 du code de procédure civile, tout jugement doit être motivé ; qu'en l'espèce, pour débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes fondées sur l'inexécution des contrats de mandat, l'arrêt retient que « les demandes formées à son encontre ne sont par ailleurs pas fondées sur le contrat de mandat précité » ; qu'en statuant ainsi, sans s'expliquer sur les raisons pour lesquelles elle jugeait que les demandes formées au titre du mandat, devaient être rejetées, la cour d'appel, qui n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code civil, a violé les dispositions de ce texte ;

2°/ qu'il résulte de l'article R. 261-5 du code de la construction et de l'habitation que la vente d'immeuble à construire est, de droit, assortie d'un mandat donné par l'acquéreur au vendeur à effet de passer les actes de disposition devant affecter les biens et droits vendus et indispensables ; qu'il résulte de l'article 1991 du code civil, que le mandataire est tenu d'accomplir le mandat tant qu'il en demeure chargé, et répond des dommages et intérêts qui pourraient résulter de son inexécution ; qu'en l'espèce, il résulte des

constatations de l'arrêt qu'en sa qualité de mandataire, la SCI Le Petit bois avait négligé de constituer deux servitudes pourtant nécessaires à la construction ; qu'en l'état de ces constatations, en rejetant la demande de réparation fondée sur le mandat, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles R. 261-5 du code de la construction et de l'habitation et 1991 du code civil ;

3°/ que, selon l'article 1601-3 du code civil applicable aux ventes en l'état futur d'achèvement, le vendeur conserve les pouvoirs du maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ; qu'à ce titre, le vendeur, qui reste seul investi des pouvoirs et des droits vis-à-vis des entrepreneurs pour les opérations de construction, agit dans l'intérêt des copropriétaires et du syndicat de copropriété à l'égard desquels il peut être lié par un mandat ; qu'en l'espèce, il résulte des constatations de l'arrêt que les actes de vente et les règlements de copropriété énonçaient les pouvoirs et droits conférés par les acquéreurs à la SCI Le Petit bois pour agir dans le cadre de ses missions de maître de l'ouvrage et précisaient que ces mandats expiraient lors de la délivrance du Certificat de conformité et obligeaient le mandataire à rendre des comptes à ses mandants et notamment aux acquéreurs, conformément à l'article 1193 du code civil ; qu'en l'état de ces constatations, et alors que le syndicat des copropriétaires rappelait que les obligations mises à la charge de la SCI Le Petit bois au titre de ce mandat ne devaient pas être confondues avec celles qui lui incombaient au titre du contrat de vente d'immeuble à construire, la cour d'appel, qui s'est bornée à retenir que les demandes fondées sur le mandat ne pouvaient être accueillies, a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard des articles 1601-3 et 1991 du code civil. »

#### Réponse de la Cour

11. La cour d'appel, devant laquelle le syndicat des copropriétaires soutenait que la SCI était fautive pour n'avoir pas procédé à la réception contradictoire de l'ouvrage dès l'achèvement, pour n'avoir pas recherché la responsabilité des entreprises et pour avoir livré un ouvrage non-conforme, a retenu que les demandes formées contre le vendeur ne se fondaient pas sur le mandat stipulé dans le règlement de la copropriété.

12. Examinant, dès lors, les demandes au regard des seules règles applicables à la garantie du vendeur pour les vices de construction et les défauts de conformité, sans être tenue de procéder à des recherches

que ses constatations rendaient inopérantes, elle a retenu que ces demandes étaient pour partie forclores, pour avoir été formées après l'expiration du délai prévu à l'article 1648, alinéa 2, du code civil.

13. Elle a, ainsi, légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence « Le Petit Bois » 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 vingt-trois mai deux mille vingt-quatre.

**Décision attaquée :** Cour d'appel Poitiers 2022-05-17 (Rejet)