Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 26 juin 2013

N° de pourvoi: 12-20.934

ECLI:FR:CCASS:2013:C300774

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Odent et Poulet, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 22 mars 2012), que la société civile immobilière AMCO (la SCI), qui avait acquis un immeuble constitué notamment d'un lot n° 2 se composant d'un bâtiment à usage de garage, a vendu ce lot aux époux X... après avoir effectué des travaux consistant en la création d'un studio au premier étage ; que, soutenant que le notaire avait omis de procéder, avant de recevoir l'acte de vente, à la division du lot n° 2 et à la création de trois nouveaux lots, les lots n° 3 et 4 consistant en deux garages et le lot n° 5 en l'appartement du premier étage et après avoir fait établir un procès-verbal de constat le 9 septembre 2002 établissant que les époux X... avaient transformé les deux garages en locaux à usage d'habitation, la SCI les a assignés le 29 avril 2009 en nullité partielle de la vente pour erreur sur la substance et en expulsion des garages ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables ses demandes alors, selon le moyen :

1°/ que le juge ne peut méconnaître les termes du litige, tels qu'ils sont fixés par les conclusions respectives des parties, qui formulent leurs prétentions et les moyens de fait et de droit sur lesquels celles-ci sont fondées ; que dans ses conclusions d'appel, la SCI, visant l'article 1583 du code civil et invoquant l'erreur qu'elle a commise sur l'objet même de la vente, qui ne comprenait que le studio et non les deux garages, contrairement à ce

qui pouvait résulter de la désignation erronée du bien vendu dans l'acte de vente, concluait à son absence de consentement et en conséquence à l'inexistence de la vente, en ce qu'elle portait sur ces deux garages, mais à sa validité en ce qui concerne le seul studio ; qu'ainsi l'action n'était pas exclusivement fondée sur l'article 1110 du code civil et ne tendait pas qu'à faire constater l'erreur mais tendait à faire constater l'inexistence partielle de la vente ; que l'arrêt attaqué a ainsi dénaturé les termes du litige et violé les articles 4 et 954 du code de procédure civile ;

2°/ que la prescription d'un acte auquel fait défaut l'un de ses éléments essentiels est la prescription de droit commun, portée de trente ans à cinq ans par la loi du 17 juin 2008 qui s'appliquent aux prescriptions en cours à compter de son entrée en vigueur ; qu'est soumise à cette prescription l'action en nullité pour erreur quand celle-ci, portant sur l'objet même de la vente, a fait obstacle à la rencontre des consentements ; que dès lors seule cette prescription était applicable à l'action de la SCI qui tendait à voir constater que la vente qui n'avait porté que sur le studio était inexistante concernant les deux garages ; que l'arrêt attaqué a ainsi violé les articles 2262 ancien et 2224 du code civil ainsi que par fausse application l'article 1304 du même code ;

3°/ que le juge ne peut dénaturer les termes clairs et précis des actes qui lui sont soumis ; que la SCI avait produit aux débats deux lettres du notaire, en date respectivement du 19 juillet 2002 et du 11 mars 2008, adressées aux époux X... et dans lesquelles M. Y..., après avoir rappelé qu'il leur avait été vendu « un studio au premier étage accessible par l'escalier prenant naissance au rez-de-chaussée comprenant : séjour, coin cuisine, salle de bains avec WC », leur indiquait que l'acte d'acquisition « mentionne la vente du lot numéro 2 du règlement de copropriété. Et que par suite d'une erreur matérielle, il n'a pas été procédé préalablement à ladite vente, à la division de ce lot en 3 nouveaux lots devant comprendre : au rez-de-chaussée : 2 garages, lots numéros 3 et 4 ; - et au premier étage : le studio, lot numéro 5 faisant l'objet de votre propriété. » ; que le notaire précisait ensuite qu' « à ce jour, il est donc impératif de régulariser cette situation par la rédaction de deux actes : l'un s'appliquant à la constatation du lot numéro 2 et l'autre à l'acte rectificatif de désignation concernant les biens vendus » avant de leur demander, dans la lettre du 19 juillet 2002, de confirmer leur accord pour cette modification en lui en retournant un exemplaire revêtu de leur signature, et dans la lettre du 11 mars 2008, en leur fixant un rendez-vous au lundi 31 mars suivant ; que dans son attestation en date du 10 avril 2008, le notaire faisait explicitement référence à la lettre du 11 mars 2008 ; qu'en affirmant cependant que « le notaire n'a pas reconnu avoir oublié de procéder à la division avant la vente, mais qu'il a seulement attesté le 10 avril 2008 avoir proposé un rendez-vous aux époux X... afin de régulariser deux actes, l'un s'appliquant à la constatation du lot n° 2 et l'autre rectificatif de désignation concernant les biens acquis le 19 novembre 1999 et que ces derniers ne se sont pas présentés, les raisons pour lesquelles il avait envisagé de procéder à la rédaction de ces actes n'étant pas précisées », la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis des lettres des 19 juillet 2002 et du 11 mars 2008 et violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que l'erreur invoquée ne portait pas atteinte à l'intérêt général, la cour d'appel, qui n'a pas modifié l'objet du litige, a exactement déduit de ce seul motif que l'action en nullité du contrat était, s'agissant d'une nullité relative, soumise à la prescription quinquennale de l'article 1304 du code civil ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI AMCO aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI AMCO à payer aux époux X... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la SCI AMCO ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six juin deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société AMCO

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevables les demandes de la société AMCO tendant à voir prononcer la nullité partielle de la vente du 19 novembre 1999, à voir juger que l'objet de la vente entre la SCI Amco et les époux X... concerne le seul studio d'une superficie totale de 37m² situé au 1er étage et les parties communes générales afférentes qui sera désigné au nouvel état de division sous le lot n° 5, à voir rectifier l'acte en conséquence, à être autorisée à procéder à l'expulsion des parties occupées sans droit ni titre par M. et Mme X... et à voir condamner M. et Mme X... à lui payer la somme de 45.280 € à parfaire à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice ;

Aux motifs que contrairement à ce que soutient la SCI Amco, le notaire n'a pas reconnu avoir oublié de procéder à la division avant la vente mais qu'il a seulement attesté le 10 avril 2008 avoir proposé un rendez-vous aux époux X... afin de régulariser deux actes, l'un s'appliquant à la constatation du lot n°2 et l'autre rectificatif de désignation concernant les biens acquis le 19 novembre 1999 et que ces derniers ne se sont pas présentés, les raisons pour lesquelles il avait envisagé de procéder à la rédaction de ces actes n'étant pas précisées ; qu'à l'appui de son action, la SCI Amco invoque l'erreur sur la substance, faisant valoir que l'erreur portant sur l'identification du bien vendu a vicié son

consentement puisque l'acte de vente tel qu'il est rédigé porte sur la vente du lot n° 2 en sa totalité alors qu'elle ne pensait vendre, après division, qu'une partie de ce lot consistant dans le premier étage aménagé à usage d'habitation, à l'exclusion des garages du rez-de-chaussée ; qu'une telle action, expressément fondée sur l'article 1110 du Code civil, visé tant dans l'acte introductif d'instance que dans les conclusions d'appel, se prescrit par application de l'article 1304 du Code civil par cinq ans à compter du jour où l'erreur a été découverte, étant observé qu'il n'est pas contesté que la SCI Amco avait forcément connaissance de l'erreur au plus tard le 9 septembre 2002, date du procès-verbal de constat qu'elle a fait établir par huissier de justice et que son action en nullité, engagée par assignation du 29 avril 2009, est prescrite ainsi que retenu par le premier juge ; que pour combattre cette prescription, la société Amco soutient en appel que eu égard à la gravité de l'erreur, la prescription est trentenaire, s'agissant d'une nullité absolue pour défaut de consentement ; que la SCI Amco fonde toutefois son action en nullité sur l'article 1110 du Code civil et que la prescription extinctive trentenaire de l'article 2262 ancien du code civil n'est pas applicable à l'action en nullité pour erreur régie par le seul article 1304 du Code civil ; qu'il sera ajouté que le contrat dont la nullité est poursuivie relève d'un intérêt privé et que l'erreur invoquée ne porte pas atteinte à l'intérêt général - que la forme authentique de l'acte est indifférente au régime de la nullité, étant observé que la présente instance est afférente à la validité même de l'acte et non à son exécution - que la SCI Amco était représentée à l'acte reçue par le notaire par son gérant, M. Z..., qui avait qualité à agir et dont il n'est pas contesté qu'il s'agisse d'un professionnel de l'immobilier, lequel a signé l'acte après que la lecture lui en ait été donnée - que le formalisme a été respecté, la vente ayant été réitérée par un acte authentique et l'acte signé par les parties après lecture - que les dispositions de l'article 1304 du Code civil n'ont pas été modifiées par la loi du 17 juin 2008 ; que le jugement entrepris sera donc confirmé en ce qu'il a déclaré irrecevable la société Amco en sa demande aux fins de nullité partielle de l'acte de vente par application de l'article 1304 du Code civil, ses autres demandes n'étant par voie de conséquence pas fondées ;

ALORS D'UNE PART QUE le juge ne peut méconnaître les termes du litige, tels qu'ils sont fixés par les conclusions respectives des parties, qui formulent leurs prétentions et les moyens de fait et de droit sur lesquels celles-ci sont fondées ; que dans ses conclusions d'appel, la SCI Amco, visant l'article 1583 du Code civil et invoquant l'erreur qu'elle a commise sur l'objet même de la vente, qui ne comprenait que le studio et non les deux garages, contrairement à ce qui pouvait résulter de la désignation erronée du bien vendu dans l'acte de vente, concluait à son absence de consentement et en conséquence à l'inexistence de la vente, en ce qu'elle portait sur ces deux garages, mais à sa validité en ce qui concerne le seul studio ; qu'ainsi l'action n'était pas exclusivement fondée sur l'article 1110 du Code civil et ne tendait pas qu'à faire constater l'erreur mais tendait à faire constater l'inexistence partielle de la vente ; que l'arrêt attaqué a ainsi dénaturé les termes du litige et violé les articles 4 et 954 du Code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QUE la prescription d'un acte auquel fait défaut l'un de ses éléments essentiels est la prescription de droit commun, portée de trente ans à cinq ans par la loi du 17 juin 2008 qui s'appliquent aux prescriptions en cours à compter de son entrée en vigueur ; qu'est soumise à cette prescription l'action en nullité pour erreur quand celle-ci, portant sur l'objet même de la vente, a fait obstacle à la rencontre des consentements ;

que dès lors seule cette prescription était applicable à l'action de la société Amco qui

tendait à voir constater que la vente qui n'avait porté que sur le studio était inexistante concernant les deux garages ; que l'arrêt attaqué a ainsi violé les articles 2262 ancien et 2224 du Code civil ainsi que par fausse application l'article 1304 du même code ;

ALORS ENFIN QUE le juge ne peut dénaturer les termes clairs et précis des actes qui lui sont soumis ; que la SCI Amco avait produit aux débats deux lettres du notaire, en date respectivement du 19 juillet 2002 et du 11 mars 2008, adressées aux époux X... et dans lesquelles Me Y..., après avoir rappelé qu'il leur avait été vendu « un studio au premier étage accessible par l'escalier prenant naissance au rez-de-chaussée comprenant : séjour, coin cuisine, salle de bains avec WC », leur indiquait que l'acte d'acquisition « mentionne la vente du lot numéro 2 du règlement de copropriété. Et que par suite d'une erreur matérielle, il n'a pas été procédé préalablement à ladite vente, à la division de ce lot en 3 nouveaux lots devant comprendre : au rez-de-chaussée : 2 garages, lots numéros 3 et 4 ; - et au premier étage : le studio, lot numéro 5 faisant l'objet de votre propriété. » ; que le notaire précisait ensuite qu' « à ce jour, il est donc impératif de régulariser cette situation par la rédaction de deux actes : l'un s'appliquant à la constatation du lot numéro 2 et l'autre à l'acte rectificatif de désignation concernant les biens vendus » avant de leur demander, dans la lettre du 19 juillet 2002, de confirmer leur accord pour cette modification en lui en retournant un exemplaire revêtu de leur signature, et dans la lettre du 11 mars 2008, en leur fixant un rendez-vous au lundi 31 mars suivant ; que dans son attestation en date du 10 avril 2008, le notaire faisait explicitement référence à la lettre du 11 mars 2008 ; qu'en affirmant cependant que « le notaire n'a pas reconnu avoir oublié de procéder à la division avant la vente, mais qu'il a seulement attesté le 10 avril 2008 avoir proposé un rendez-vous aux époux X... afin de régulariser deux actes, l'un s'appliquant à la constatation du lot n° 2 et l'autre rectificatif de désignation concernant les biens acquis le 19 novembre 1999 et que ces derniers ne se sont pas présentés, les raisons pour lesquelles il avait envisagé de procéder à la rédaction de ces actes n'étant pas précisée », la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis des lettres des 19 juillet 2002 et du 11 mars 2008 et violé l'article 1134 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevables les demandes de la société AMCO tendant à voir juger que l'objet de la vente entre la SCI Amco et les époux X... concerne le seul studio d'une superficie totale de 37m² situé au 1er étage et les parties communes générales afférentes qui sera désigné au nouvel état de division sous le lot n° 5, à voir rectifier l'acte en conséquence, à être autorisée à procéder à l'expulsion des parties occupées sans droit ni titre par M. et Mme X... et à voir condamner M. et Mme X... à lui payer la somme de 45.280 € à parfaire à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice ;

Aux motifs que contrairement à ce que soutient la SCI Amco, le notaire n'a pas reconnu avoir oublié de procéder à la division avant la vente mais qu'il a seulement attesté le 10 avril 2008 avoir proposé un rendez-vous aux époux X... afin de régulariser deux actes, l'un s'appliquant à la constatation du lot n°2 et l'autre rectificatif de désignation concernant les biens acquis le 19 novembre 1999 et que ces derniers ne se sont pas présentés, les raisons pour lesquelles il avait envisagé de procéder à la rédaction de ces actes n'étant pas précisées ; qu'à l'appui de son action, la SCI Amco invoque l'erreur sur la substance,

faisant valoir que l'erreur portant sur l'identification du bien vendu a vicié son consentement puisque l'acte de vente tel qu'il est rédigé porte sur la vente du lot n° 2 en sa totalité alors qu'elle ne pensait vendre, après division, qu'une partie de ce lot consistant dans le premier étage aménagé à usage d'habitation, à l'exclusion des garages du rez-de-chaussée ; qu'une telle action, expressément fondée sur l'article 1110 du Code civil, visé tant dans l'acte introductif d'instance que dans les conclusions d'appel, se prescrit par application de l'article 1304 du Code civil par cinq ans à compter du jour où l'erreur a été découverte, étant observé qu'il n'est pas contesté que la SCI Amco avait forcément connaissance de l'erreur au plus tard le 9 septembre 2002, date du procès-verbal de constat qu'elle a fait établir par huissier de justice et que son action en nullité, engagée par assignation du 29 avril 2009, est prescrite ainsi que retenu par le premier juge ; que pour combattre cette prescription, la société Amco soutient en appel que eu égard à la gravité de l'erreur, la prescription est trentenaire, s'agissant d'une nullité absolue pour défaut de consentement ; que la SCI Amco fonde toutefois son action en nullité sur l'article 1110 du Code civil et que la prescription extinctive trentenaire de l'article 2262 ancien du code civil n'est pas applicable à l'action en nullité pour erreur régie par le seul article 1304 du Code civil ; qu'il sera ajouté que le contrat dont la nullité est poursuivie relève d'un intérêt privé et que l'erreur invoquée ne porte pas atteinte à l'intérêt général - que la forme authentique de l'acte est indifférente au régime de la nullité, étant observé que la présente instance est afférente à la validité même de l'acte et non à son exécution - que la SCI Amco était représentée à l'acte reçue par le notaire par son gérant, M. Z..., qui avait qualité à agir et dont il n'est pas contesté qu'il s'agisse d'un professionnel de l'immobilier, lequel a signé l'acte après que la lecture lui en ait été donnée - que le formalisme a été respecté, la vente ayant été réitérée par un acte authentique et l'acte signé par les parties après lecture - que les dispositions de l'article 1304 du Code civil n'ont pas été modifiées par la loi du 17 juin 2008 ; que le jugement entrepris sera donc confirmé en ce qu'il a déclaré irrecevable la société Amco en sa demande aux fins de nullité partielle de l'acte de vente par application de l'article 1304 du Code civil, ses autres demandes n'étant par voie de conséquence pas fondées ;

ALORS D'UNE PART QUE la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix ; que la SCI Amco soutenait que l'objet de la vente conclue entre elle-même et les époux X... était le seul studio d'une superficie totale de 37 m² situé au 1er étage et les parties communes générales afférentes et demandait que soit ordonnée la rectification de l'acte de vente de façon à ce que l'erreur matérielle dans la désignation du bien vendu soit corrigée pour qu'elle corresponde enfin à l'accord des parties, ainsi que l'expulsion des époux X... des garages occupés sans droit ni titre ; qu'en déclarant ces demandes irrecevables au motif inopérant de l'irrecevabilité de la demande aux fins de nullité partielle de l'acte de vente par application de l'article 1304 du Code civil, la cour d'appel a violé l'article 1583 du Code civil ;

ALORS D'AUTRE PART et subsidiairement QU'en l'absence d'accord de l'acheteur et du vendeur sur la chose vendue, la vente n'est pas parfaite et la propriété n'est pas acquise à l'acheteur ; que la SCI Amco faisait valoir qu'elle n'avait pas consenti à la cession, à M. et Mme X..., des deux garages situés au rez-de-chaussée du bâtiment B de la copropriété, son accord n'ayant porté que sur la vente du studio situé au premier étage de ce bâtiment ; qu'en déclarant irrecevable la demande de la SCI Amco tendant à être autorisée à procéder à l'expulsion de M. et Mme X... des deux garages qu'ils occupent sans droit ni titre, au motif inopérant de l'irrecevabilité de l'action en nullité partielle de l'acte de vente et

sans rechercher si les parties avaient entendu inclure ces deux garages dans la vente, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1583 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 22 mars 2012