

Le : 17/12/2014

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 26 novembre 2014

N° de pourvoi: 13-22863

ECLI:FR:CCASS:2014:C301403

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Le Prado, SCP Célice, Blancpain et Soltner, 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 (Poitiers, 28 juin 2013), que, par acte notarié du 27 mars 2008, la société civile immobilière Les jardins du Trait (la SCI) a vendu en l'état futur d'achèvement un appartement et une place de stationnement à M. X... ; que la société BNP Paribas personal finance (la société BNP) a consenti à M. X... un prêt ; que la garantie d'achèvement a été consentie par la Banco Popular France, devenue la société CIC Iberbanco (la société CIC) ; que la SCI a été placée en liquidation judiciaire ; que, faisant valoir que la déclaration d'ouverture de chantier avait été effectuée mais que les travaux n'avaient jamais commencé et que les démarches pour mettre en oeuvre la garantie extrinsèque d'achèvement et récupérer les sommes engagées étaient restées vaines, M. X... a assigné la SCI, la BNP et la société CIC en résolution du contrat et paiement de sommes, puis a appelé à la cause la société Mayon, ès qualités de liquidateur de la SCI ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes présentées à l'encontre de la société CIC et sa demande de délai pour le remboursement du prêt, alors, selon le moyen :

1°/ que le garant d'achèvement d'une opération immobilière comportant la conclusion de ventes en l'état futur d'achèvement commet une faute à l'égard des personnes qui envisagent d'acquérir un bien en l'état futur d'achèvement dépendant d'une telle opération immobilière s'il omet d'informer le notaire chargé d'instrumenter les ventes en l'état futur d'achèvement, dès qu'il en a connaissance, afin qu'il en informe lui-même les personnes qui envisagent d'acquérir un bien en l'état futur d'achèvement, des circonstances de nature à créer un risque de retard ou d'inaccomplissement de la construction du bien dont la vente en l'état d'achèvement est prévue ; qu'en déboutant, dès lors, M. Guy X... de ses demandes présentées à l'encontre de la société CIC Iberbanco et en déboutant, en conséquence, M. Guy X... de sa demande tendant à ce qu'un délai lui soit octroyé pour rembourser la somme de 50 100 euros à la société BNP Paribas personal finance, sans constater que la société Iberbanco avait, dès qu'elle avait eu connaissance, au mois de novembre 2007, des difficultés rencontrées dans l'exécution des travaux litigieux, informé le notaire chargé d'instrumenter les ventes en l'état futur d'achèvement de l'existence de ces difficultés, quand elle relevait que la société Iberbanco avait, dès le mois de novembre 2007, été informée que les travaux de démolition, préalables aux travaux de construction du bien qui a été vendu en l'état futur d'achèvement à M. Guy X... le 27 mars 2008, dureraient jusqu'au mois de janvier 2008 et que l'achèvement et la livraison de ce bien devaient avoir lieu au plus tard au quatrième trimestre 2008 et quand il résultait, donc, de ses propres constatations, que les difficultés rencontrées dans l'exécution des travaux dont la société CIC Iberbanco avait été informée dès le mois de novembre 2007 étaient de nature à créer un risque de retard de la construction du bien qui a été vendu en l'état futur d'achèvement à M. Guy X... le 27 mars 2008, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1382 du code civil ;

2°/ que le garant d'achèvement d'une opération immobilière comportant la conclusion de ventes en l'état futur d'achèvement commet une faute à l'égard des personnes qui ont acquis un bien en l'état futur d'achèvement dépendant d'une telle opération immobilière s'il omet d'informer celles-ci, dès qu'il en a connaissance, de ce qu'il existe un risque de retard ou d'inaccomplissement de la construction du bien dont la vente en l'état d'achèvement est prévue ; qu'en déboutant, dès lors, M. Guy X... de ses demandes présentées à l'encontre de la société CIC Iberbanco et en déboutant, en conséquence, M. Guy X... de sa demande tendant à ce qu'un délai lui soit octroyé pour rembourser la somme de 50 100 euros à la société BNP Paribas personal finance, sans constater que la société Iberbanco avait, dès qu'elle avait eu connaissance, au mois de juillet 2008, des faits de faux portant sur des certificats d'avancement des travaux commis par le gérant de la société civile immobilière Les jardins du trait dans le cadre d'une autre opération immobilière, quand elle relevait que la société Iberbanco avait, dès le mois de juillet 2008, porté plainte auprès du ministère public à raison de ces faits de faux et quand il résultait, donc, de ses propres constatations, qu'il existait, dès le mois de juillet 2007, un risque de retard ou d'inaccomplissement de la construction du bien qui a été vendu en l'état futur d'achèvement à M. Guy X..., la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1382 du code civil ;

3°/ que le garant d'achèvement d'une opération immobilière comportant la conclusion de ventes en l'état futur d'achèvement commet une faute à l'égard des personnes qui ont acquis un bien en l'état futur d'achèvement dépendant d'une telle opération immobilière s'il omet d'informer celles-ci, dès qu'il en a connaissance, de ce qu'il existe un risque de retard ou d'inaccomplissement de la construction du bien dont la vente en l'état d'achèvement est prévue ; qu'en déboutant, dès lors, M. Guy X... de ses demandes

présentées à l'encontre de la société CIC Iberbanco et en déboutant, en conséquence, M. Guy X... de sa demande tendant à ce qu'un délai lui soit octroyé pour rembourser la somme de 50 100 euros à la société BNP M. Guy X... c. société CIC Iberbanco Paribas personal finance, sans constater que la société Iberbanco avait, dès qu'elle avait eu connaissance, le 8 août 2008, de ce que les travaux de construction litigieux ne paraissaient pas avoir commencé et de ce que le chantier en cause était devenu problématique et risquait de ne pas se poursuivre, informé M. Guy X... de l'existence de telles circonstances, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1382 du code civil ;

4°/ qu'en énonçant, pour débouter M. Guy X... de ses demandes présentées à l'encontre de la société CIC Iberbanco et pour débouter, en conséquence, M. Guy X... de sa demande tendant à ce qu'un délai lui soit octroyé pour rembourser la somme de 50 100 euros à la société BNP Paribas personal finance, que M. Guy X... ne saurait justifier d'un préjudice ayant un lien de causalité avec une faute de la société CIC Iberbanco dès lors qu'il avait déjà versé la somme de 50 100 euros dont il réclamait le remboursement, quand la faute commise par la société CIC Iberbanco tenant à ce que celle-ci n'avait pas, dès qu'elle avait eu connaissance, au mois de novembre 2007, des difficultés rencontrées dans l'exécution des travaux litigieux, informé le notaire chargé d'instrumenter les ventes en l'état futur d'achèvement de l'existence de ces difficultés était antérieure à la conclusion par M. Guy X... du contrat de vente en l'état futur d'achèvement en date du 27 mars 2008, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1382 du code civil ;

5°/ qu'en énonçant, pour débouter M. Guy X... de ses demandes présentées à l'encontre de la société CIC Iberbanco et pour débouter, en conséquence, M. Guy X... de sa demande tendant à ce qu'un délai lui soit octroyé pour rembourser la somme de 50 100 euros à la société BNP Paribas personal finance, que M. Guy X... ne saurait justifier d'un préjudice ayant un lien de causalité avec une faute de la société CIC Iberbanco dès lors qu'il avait déjà versé la somme de 50 100 euros dont il réclamait le remboursement, quand cette circonstance n'était pas de nature à exclure l'existence d'un lien de causalité entre la faute commise par la société CIC Iberbanco tenant à ce que celle-ci n'avait pas, dès qu'elle en avait eu connaissance, aux mois de juillet et d'août 2008, informé M. Guy X... du risque de retard ou d'inaccomplissement de la construction du bien qui lui avait été vendu en l'état futur d'achèvement et le préjudice invoqué par M. Guy X..., la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. X... ne pouvait reprocher à la société CIC de l'avoir laissé signer le contrat le 27 mars 2008 puisque à cette date, elle pouvait estimer que le chantier allait régulièrement démarrer compte tenu des informations reçues de l'architecte et du délai énoncé par ce dernier concernant la poursuite des travaux de démolition de la station service, que les différentes demandes postérieures à cette date formalisées par la société CIC auprès de la SCI démontraient que cette banque avait pris les mesures de suivi utiles et fait preuve de vigilance dans le suivi du chantier et avait prévenu le notaire lorsqu'il lui était apparu que le chantier risquait de ne pas se poursuivre, qu'elle avait, par lettre du 8 août 2008, informé le notaire chargé de régulariser les actes d'acquisition que les travaux de construction ne paraissaient pas avoir commencé et l'avait incité à faire preuve de la plus grande prudence lors de la conclusion de nouvelles ventes, la cour d'appel a pu rejeter les demandes ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu 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-six novembre deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Capron, avocat aux Conseils, pour M. X....

Le pourvoi fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR débouté M. Guy X... de ses demandes présentées à l'encontre de la société Cic Iberbanco et D'AVOIR, en conséquence, débouté M. Guy X... de sa demande tendant à ce qu'un délai lui soit octroyé pour rembourser la somme de 50 100 euros à la société Bnp Paribas personal finance ;

AUX MOTIFS QU'« aux termes de l'acte notarié de vente du 27 mars 2008, au paragraphe " délai d'achèvement ", page 14 : " Le vendeur s'oblige à achever l'immeuble et à déposer la déclaration d'achèvement au plus tard au 4ème trimestre 2008. Il s'oblige à livrer les locaux présentement vendus au plus tard au 4ème trimestre 2008 ". / ; Il résulte en tout état de cause des pièces versées aux débats que la Sci Les jardins du trait a manqué à son obligation de délivrance et ce, avant même l'ouverture de la procédure collective la concernant (04/ 11/ 2009) sans que soit ni invoqué ni justifié une quelconque force majeure ou cause de suspension de ses obligations. / ; Il est par ailleurs constant qu'aucune construction n'a été édifiée depuis 2008, l'exécution du contrat s'étant limitée à traiter (ainsi qu'il résulte des conclusions non contestées de la société Cic Iberbanco), des problèmes de bornage de terrain ainsi que des difficultés liées à la démolition de la station-service présente sur le terrain. / ; M. X..., s'il ne conteste pas devoir rembourser la somme de 50 100 €, sollicite l'application des dispositions de l'article 1244-1 du code civil et demande qu'il lui soit alloué un délai pour rembourser à la société Bnp Paris invest immo cette somme de 50 100 € jusqu'à l'expiration du délai d'un mois " qui commencera à courir le jour où Monsieur Guy X... ou son mandataire aura perçu effectivement, directement ou du mandataire de la débitrice, le règlement des condamnations mises à la charge de la Sa Cic Iberbanco à son profit ". / Il s'agit donc préalablement d'apprécier si la demande de dommages et intérêts présentée par M. X... à l'encontre de la société Cic Iberbanco est justifiée ou non, et dans l'affirmative à hauteur de quel montant. / M. X... sollicite la condamnation de la société Cic Iberbanco à lui payer la somme de 50 100 € en invoquant les dispositions de l'article 1382 du code civil et en précisant expressément qu'il

invoque la responsabilité délictuelle de cette dernière et en indiquant qu'« aux termes des articles 1165 et 1382 du code civil, les tiers au contrat peuvent invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel, dès lors que ce manquement leur a causé un dommage (notamment lorsque les parties au contrat ont participé « à la réalisation d'une même opération immobilière, en exécution d'un groupe de contrats « (Cass. 1^e civ., 16 février 1994, n° 90-19. 090) «./ Il convient d'observer que la jurisprudence invoquée ne précise pas qu'une telle action délictuelle est en particulier applicable lorsque les parties ont participé à un même groupe de contrats puisque la cour de cassation a énoncé simplement que « les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes : que, pour décider un partage de responsabilité entre les architectes et l'entreprise X Z, l'arrêt attaqué énonce que l'action exercée par les premiers contre la seconde et son assureur a un fondement nécessairement contractuel, les architectes et l'entreprise X Z ayant participé à la réalisation d'une même opération immobilière, en exécution d'un groupe de contrats « et que l'arrêt de la cour d'appel examiné a été cassé car en statuant ainsi, « alors que les architectes n'étaient pas contractuellement liés à l'entreprise Emcs, la cour d'appel a violé le texte susvisé «./ Dès lors, M. X... effectue à cet égard un raisonnement a contrario conduisant à une conclusion qui n'est pas énoncée dans la jurisprudence alléguée./ Cependant, ainsi qu'il le soutient, M. X..., tiers au contrat souscrit entre la société Cic Iberbanco et la société Les jardins du trait peut effectivement invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel du garant d'achèvement, dès lors que ce manquement lui a causé un dommage./ La Sci Les jardins du trait et la société Cic Iberbanco (alors autrement dénommée) ont conclu une convention de garantie d'achèvement des travaux par contrat en date du 25/ 04/ 2007./ Si M. X... indique que la société Cic Iberbanco avait la maîtrise de tous les versements et le contrôle de l'opération, il résulte du contrat susvisé qu'il ne s'agit pas d'un contrôle général puisque l'article 12 limite ce contrôle à un contrôle du « déroulement financier de l'opération immobilière « au regard duquel la société Les jardins du trait accepte que toute somme qui lui est due soit préalablement encaissée sur un compte de la société Cic Iberbanco./ À cet égard, il n'est nullement établi que la société Iberbanco ait commis une faute à l'égard de son cocontractant (la société Les jardins du trait) qui ait occasionné un préjudice à M. X..., étant observé que le règlement de la somme de 50 100 Z a bien été encaissé préalablement par le garant comme contractuellement convenu./ L'article 5 de la convention prévoit en outre que « pour le cas où la caution le jugerait utile, un contrôle de l'avancement des travaux pourra être réalisé par un mandataire de son choix. A cet effet, le vendeur s'engage à communiquer à la caution tous les documents nécessaires et à laisser s'effectuer ce contrôle sur le chantier «./ Cependant, il résulte des pièces produites par la société Cic Iberbanco et non contestées dans leur existence et leur contenu que le garant a mis en oeuvre ce contrôle qu'elle a jugé utile en novembre 2007 (cf., lettre de l'architecte, M. Y... en date du 15/ 11/ 2007) avant même la signature du contrat par M. X... Les réponses données alors à cette date ne font pas état de difficultés financières mais de problèmes de bornage et de démolition, l'architecte affirmant que les travaux de démolition seraient reportés à janvier 2008. Il ne peut être reproché à la société Cic Iberbanco de n'avoir pas effectué d'autre démarche avant le 28/ 03/ 2008 (date de demande d'un état récapitulatif de l'avancement des travaux), alors qu'elle était informée que les travaux de démolition continueraient en janvier 2008./ Étant observé que M. X... a signé son contrat le 27/ 03/ 2008, il ne peut donc alléguer d'une faute contractuelle commise par la société Iberbanco qui lui aurait causé un préjudice en ce qu'il n'aurait pas signé le contrat s'il avait été informé./ Dès lors, les demandes de M. X... seront écartées sur le fondement juridique invoqué (article 1382 du code civil) tiré d'un manquement contractuel de la société Cic Iberbanco à l'égard de son cocontractant la Sci Les jardins du trait./ S'agissant des obligations de garant de la société à l'égard de M. X..., il sera observé qu'il résulte clairement de la convention souscrite entre la Sci Les jardins du trait

et la société Cic Iberbanco que n'a été souscrite qu'une garantie intrinsèque puisqu'il n'est fait référence qu'aux dispositions de l'article R. 261-21 b (garantie d'achèvement par convention de cautionnement)./ Le fait que l'acte notarié, signé par M. X..., rappelle en page 22, que " le vendeur rappelle que conformément à l'article L. 261611 du code de la construction et de l'habitation, la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées par l'acquéreur en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement " ne peut conduire à considérer que la société Cic Iberbanco, tiers à cet acte, soit tenue d'une garantie de remboursement alors que le contrat du 25/ 04/ 2007 qu'elle a signé avec la Sci Les jardins du trait non seulement ne l'a pas prévue mais n'a pas même stipulé une faculté de substitution./ Il résulte de l'article R. 261-23 du code de la construction et de l'habitation que " le vendeur et le garant ont la faculté, au cours de l'exécution du contrat de vente, de substituer la garantie d'achèvement prévue à l'article R. 261-21, à la garantie de remboursement ou inversement, à la condition que cette faculté ait été prévue au contrat de vente ". En l'espèce, le contrat ne prévoit pas une telle faculté de substitution et aucun élément ne permet de considérer que la société Cic Iberbanco ait entendu volontairement la mettre en oeuvre./ De plus, le garant de l'achèvement ne peut être garant du remboursement lorsque l'achèvement devient impossible par suite notamment de la péremption du permis de construire et la résolution du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, sollicitée par l'acquéreur en raison de l'impossibilité d'achever les travaux n'entraîne pas substitution de plein droit de la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement seule souscrite./ Dès lors, M. X... qui sollicite la résolution de la vente en l'état futur d'achèvement qu'il a signée ne peut exiger du garant d'achèvement le remboursement de la somme de 50 100 € versée au titre des obligations de la société Cic Iberbanco souscrites dans la convention de garantie financière d'achèvement signée avec la Sci Les jardins du trait le 25/ 04/ 2007./ M. X... invoque enfin les dispositions de l'article 1382 du code civil en arguant de fautes commises par la société Cic Iberbanco, indépendantes de l'exercice de ses obligations contractuelles et notamment le fait que :- la société Cic Iberbanco avait nécessairement eu connaissance avant l'acte authentique litigieux du 27 mars 2008 d'une situation anormale (cf., lettre de M. Y..., architecte, en date du 15/ 11/ 2007) ;- alors que la société Cic Iberbanco " était alertée sur un dysfonctionnement dans la mise en oeuvre des travaux qui étaient censés avoir débuté dès l'émission de sa garantie au 5 avril 2007, l'abstention de la part de la Sa Cic Iberbanco de toute information loyale à l'égard du notaire censé recevoir les actes d'acquisition des candidats acquéreurs mais également à l'égard desdits acquéreurs qui avaient pris l'engagement de domicilier l'intégralité de leurs paiements sur un compte ouvert en ses livres, la Sa Cic Iberbanco a causé en particulier à Monsieur Guy X... un préjudice en lien direct de cause à effet avec ladite faute "/ Il résulte des motifs qui précèdent que M. X... ne peut reprocher à la société Cic Iberbanco de l'avoir laissé signer le contrat le 27/ 03/ 2008 puisque à cette date, elle pouvait estimer que le chantier allait régulièrement démarrer compte tenu des informations reçues de l'architecte et du délai énoncé par ce dernier concernant la poursuite des travaux de démolition de la station-service./ Les différentes demandes postérieures à la date du 27/ 03/ 2008 formalisées par la société Cic Iberbanco auprès de la Sci Les jardins du trait, toujours sur le fondement de l'article 5 du contrat démontre que cette banque a pris les mesures de suivi utiles et a fait preuve de ténacité et vigilance dans le cadre du suivi du chantier (au titre de ses obligations de garant de livraison) et a même prévenu le notaire lorsqu'il lui est apparu qu'effectivement ce chantier devenait problématique et risquait de ne pas se poursuivre (dès le 08/ 08/ 2008)./ Elle a également porté plainte devant M. le procureur de la République dès juillet 2008 eu égard à des faits concernant une autre opération pareillement gérée par M. A... également dans le cadre d'une personne morale dénommée la Sci Montesquieu (plainte pour faux certificats d'avancement de travaux)./

Enfin, il sera relevé que la société Cic Iberbanco a également, par lettre du 8 août 2008, informé Maître Z..., notaire chargé de régulariser les actes d'acquisition en état futur d'achèvement dans le cadre du programme de la Sci Les jardins du trait, que les travaux de construction ne paraissaient pas avoir commencé et l'a incité à faire preuve de la plus grande prudence lors de la conclusion de nouvelles ventes (pièce n° 23)./ M. X... ne peut lui reprocher une faute de négligence qui lui soit préjudiciable alors qu'à peine 5 mois après la signature du contrat, la société Cic Iberbanco a avisé le notaire des difficultés concernant ce chantier, et ce, en ayant été pendant ces 5 mois particulièrement insistante à l'égard de la Sci Les jardins du trait pour que lui soient fournis les éléments nécessaires./ En tout état de cause, M. X... ne saurait justifier d'un préjudice ayant un lien de causalité avec une faute de la société Cic Iberbanco alors que :- il avait déjà versé la somme de 50 100 €, dont il réclame le remboursement ; - quoi que fasse cette société, le préjudice résultant de la perte des avantages fiscaux attendus ne pouvait être évité ; - la société Cic Iberbanco ne peut être tenue du remboursement de la somme de 50 100 €, eu égard aux motifs qui précèdent./ En conséquence, M. X... sera débouté de ses demandes présentées à l'encontre de la société Cic Iberbanco et dès lors de sa demande de délai en l'attente du paiement par celle-ci des sommes qu'il réclamait et dont il est débouté » (cf., arrêt attaqué, p. 9 et 10 ; p. 12 à 15) ;

ALORS QUE, de première part, le garant d'achèvement d'une opération immobilière comportant la conclusion de ventes en l'état futur d'achèvement commet une faute à l'égard des personnes qui envisagent d'acquérir un bien en l'état futur d'achèvement dépendant d'une telle opération immobilière s'il omet d'informer le notaire chargé d'instrumenter les ventes en l'état futur d'achèvement, dès qu'il en a connaissance, afin qu'il en informe lui-même les personnes qui envisagent d'acquérir un bien en l'état futur d'achèvement, des circonstances de nature à créer un risque de retard ou d'inaccomplissement de la construction du bien dont la vente en l'état d'achèvement est prévue ; qu'en déboutant, dès lors, M. Guy X... de ses demandes présentées à l'encontre de la société Cic Iberbanco et en déboutant, en conséquence, M. Guy X... de sa demande tendant à ce qu'un délai lui soit octroyé pour rembourser la somme de 50 100 euros à la société Bnp Paribas personal finance, sans constater que la société Iberbanco avait, dès qu'elle avait eu connaissance, au mois de novembre 2007, des difficultés rencontrées dans l'exécution des travaux litigieux, informé le notaire chargé d'instrumenter les ventes en l'état futur d'achèvement de l'existence de ces difficultés, quand elle relevait que la société Iberbanco avait, dès le mois de novembre 2007, été informée que les travaux de démolition, préalables aux travaux de construction du bien qui a été vendu en l'état futur d'achèvement à M. Guy X... le 27 mars 2008, dureraient jusqu'au mois de janvier 2008 et que l'achèvement et la livraison de ce bien devaient avoir lieu au plus tard au quatrième trimestre 2008 et quand il résultait, donc, de ses propres constatations, que les difficultés rencontrées dans l'exécution des travaux dont la société Cic Iberbanco avait été informée dès le mois de novembre 2007 étaient de nature à créer un risque de retard de la construction du bien qui a été vendu en l'état futur d'achèvement à M. Guy X... le 27 mars 2008, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1382 du code civil ;

ALORS QUE, de deuxième part, le garant d'achèvement d'une opération immobilière comportant la conclusion de ventes en l'état futur d'achèvement commet une faute à l'égard des personnes qui ont acquis un bien en l'état futur d'achèvement dépendant d'une telle opération immobilière s'il omet d'informer celles-ci, dès qu'il en a connaissance, de ce qu'il existe un risque de retard ou d'inaccomplissement de la construction du bien dont la vente en l'état d'achèvement est prévue ; qu'en déboutant, dès lors, M. Guy X... de ses

demandes présentées à l'encontre de la société Cic Iberbanco et en déboutant, en conséquence, M. Guy X... de sa demande tendant à ce qu'un délai lui soit octroyé pour rembourser la somme de 50 100 euros à la société Bnp Paribas personal finance, sans constater que la société Iberbanco avait, dès qu'elle avait eu connaissance, au mois de juillet 2008, des faits de faux portant sur des certificats d'avancement des travaux commis par le gérant de la société civile immobilière Les jardins du trait dans le cadre d'une autre opération immobilière, quand elle relevait que la société Iberbanco avait, dès le mois de juillet 2008, porté plainte auprès du ministère public à raison de ces faits de faux et quand il résultait, donc, de ses propres constatations, qu'il existait, dès le mois de juillet 2007, un risque de retard ou d'inaccomplissement de la construction du bien qui a été vendu en l'état futur d'achèvement à M. Guy X..., la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1382 du code civil ;

ALORS QUE, de troisième part, le garant d'achèvement d'une opération immobilière comportant la conclusion de ventes en l'état futur d'achèvement commet une faute à l'égard des personnes qui ont acquis un bien en l'état futur d'achèvement dépendant d'une telle opération immobilière s'il omet d'informer celles-ci, dès qu'il en a connaissance, de ce qu'il existe un risque de retard ou d'inaccomplissement de la construction du bien dont la vente en l'état d'achèvement est prévue ; qu'en déboutant, dès lors, M. Guy X... de ses demandes présentées à l'encontre de la société Cic Iberbanco et en déboutant, en conséquence, M. Guy X... de sa demande tendant à ce qu'un délai lui soit octroyé pour rembourser la somme de 50 100 euros à la société Bnp Paribas personal finance, sans constater que la société Iberbanco avait, dès qu'elle avait eu connaissance, le 8 août 2008, de ce que les travaux de construction litigieux ne paraissaient pas avoir commencé et de ce que le chantier en cause était devenu problématique et risquait de ne pas se poursuivre, informé M. Guy X... de l'existence de telles circonstances, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1382 du code civil ;

ALORS QUE, de quatrième part, en énonçant, pour débouter M. Guy X... de ses demandes présentées à l'encontre de la société Cic Iberbanco et pour débouter, en conséquence, M. Guy X... de sa demande tendant à ce qu'un délai lui soit octroyé pour rembourser la somme de 50 100 euros à la société Bnp Paribas personal finance, que M. Guy X... ne saurait justifier d'un préjudice ayant un lien de causalité avec une faute de la société Cic Iberbanco dès lors qu'il avait déjà versé la somme de 50 100 euros dont il réclamait le remboursement, quand la faute commise par la société Cic Iberbanco tenant à ce que celle-ci n'avait pas, dès qu'elle avait eu connaissance, au mois de novembre 2007, des difficultés rencontrées dans l'exécution des travaux litigieux, informé le notaire chargé d'instrumenter les ventes en l'état futur d'achèvement de l'existence de ces difficultés était antérieure à la conclusion par M. Guy X... du contrat de vente en l'état futur d'achèvement en date du 27 mars 2008, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1382 du code civil ;

ALORS QUE, de cinquième part, en énonçant, pour débouter M. Guy X... de ses demandes présentées à l'encontre de la société Cic Iberbanco et pour débouter, en conséquence, M. Guy X... de sa demande tendant à ce qu'un délai lui soit octroyé pour rembourser la somme de 50 100 euros à la société Bnp Paribas personal finance, que M. Guy X... ne saurait justifier d'un préjudice ayant un lien de causalité avec une faute de la société Cic Iberbanco dès lors qu'il avait déjà versé la somme de 50 100 euros dont il réclamait le remboursement, quand cette circonstance n'était pas de nature à exclure

l'existence d'un lien de causalité entre la faute commise par la société Cic Iberbanco tenant à ce que celle-ci n'avait pas, dès qu'elle en avait eu connaissance, aux mois de juillet et d'août 2008, informé M. Guy X... du risque de retard ou d'inaccomplissement de la construction du bien qui lui avait été vendu en l'état futur d'achèvement et le préjudice invoqué par M. Guy X..., la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1382 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Poitiers , du 28 juin 2013