

Le : 17/12/2014

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 26 novembre 2014

N° de pourvoi: 13-25534

ECLI:FR:CCASS:2014:C301404

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Foussard, Me Le Prado, 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 (Paris, 4 octobre 2013), que la société civile immobilière Les Jardins du Trait (la SCI) a vendu en l'état futur d'achèvement un appartement à M. et Mme X..., les locaux devant être livrés au plus tard au quatrième trimestre 2008 ; que, lors de la signature de l'acte, M. et Mme X... ont versé une somme correspondant à 30 % du montant du prix ; que la garantie d'achèvement a été consentie par la société Banco Popular, devenue la société CIC Iberbanco (la société CIC) ; qu'après la mise en liquidation judiciaire de la SCI, la société CIC a informé M. et Mme X... de l'impossibilité de poursuivre l'achèvement des travaux dans le cadre de sa garantie d'achèvement, la SCI n'ayant plus d'activité et le permis de construire étant périmé ; que M. et Mme X... ont assigné la société CIC en paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société CIC fait grief à l'arrêt de la condamner à verser à M. et Mme X... des sommes en réparation de leurs préjudices matériel et moral, alors, selon le moyen, que le juge ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées ; que le CIC Iberbanco a signifié le 24 mai 2013 ses dernières conclusions, lesquelles complétant sa précédente argumentation développée dans des conclusions signifiées le 7 avril 2013, affirmaient que les conditions de mise en oeuvre de sa garantie n'étaient pas remplies dès lors que la délivrance d'un permis de construire modificatif était nécessaire à l'édification

de l'immeuble ; qu'en se prononçant au visa des premières conclusions de la banque signifiées le 15 octobre 2012 sans qu'il résulte des motifs de son arrêt qu'elle ait pris en considération ses dernières conclusions signifiées le 24 mai 2013, la cour d'appel a violé les articles 455 et 954 du code de procédure civile, dans sa rédaction issue du décret du 9 décembre 2009, applicable en la cause ;

Mais attendu que le visa des dernières conclusions des parties avec l'indication de leur date n'est nécessaire que si le juge n'expose pas succinctement leurs prétentions respectives et leurs moyens ; que l'arrêt comporte la discussion et la réfutation du moyen pris de ce que les conditions de mise en oeuvre de sa garantie n'étaient pas remplies dès lors que la délivrance d'un permis de construire modificatif était nécessaire à l'édification de l'immeuble, exposé par la société CIC dans ses écritures signifiées le 24 mai 2013, de sorte que la mention erronée de la date des conclusions précédentes procède d'une erreur matérielle qui ne donne pas ouverture à cassation ;

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

Sur le second moyen :

Attendu que la société CIC fait grief à l'arrêt de la condamner à verser à M. et Mme X... des sommes en réparation de leurs préjudices matériel et moral, alors, selon le moyen :

1°/ que, dans ses conclusions signifiées le 24 mai 2013, le CIC Iberbanco soutenait et établissait par des pièces versées aux débats que les conditions de la mise en oeuvre de sa garantie n'étaient pas remplies, dès lors qu'un permis de construire modificatif était nécessaire à l'édification de l'immeuble ; qu'en tenant pour acquis que la faute de la banque consistait à avoir délibérément laissé périmer le permis de construire alors que la défaillance de la SCI était intervenue dix huit mois avant cette péremption, sans répondre à ces écritures ni procéder à la moindre analyse du courrier de l'architecte du 27 mars 2007 attestant de la nécessité d'obtenir un permis de construire modificatif, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ qu'il appartient aux acquéreurs de lots en l'état futur d'achèvement de solliciter la mise en oeuvre de la garantie extrinsèque d'achèvement ; qu'en reprochant au CIC Iberbanco d'avoir commis une faute « en refusant de mettre en oeuvre la garantie d'achèvement quand elle pouvait et devait le faire » sans constater que les acquéreurs auraient mis en demeure la banque d'honorer son engagement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

3°/ que la banque qui consent une garantie financière d'achèvement n'est pas à l'origine de la conclusion du contrat de vente et, partant, n'est pas responsable du préjudice invoqué par les acquéreurs, tiré du versement d'une partie du prix d'acquisition des lots inachevés, financé par un emprunt ; qu'en allouant aux époux X... ¿ qui au demeurant n'avaient pas exercé d'action en résolution de la vente ¿ des dommages-intérêts d'un montant équivalent aux sommes empruntées et versées au vendeur au prétexte que « les

acquéreurs ne peuvent entrer en possession du bien et qu'ils se trouvent désormais propriétaires d'une parcelle du terrain dont ils n'ont pas l'usage », la cour d'appel qui a réparé ce préjudice qui n'était pas causalement lié à la faute reprochée à la banque a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la société CIC aurait dû mettre en oeuvre la garantie d'achèvement dès qu'elle avait connaissance de la défaillance de la SCI, au plus tard le 8 août 2008, qu'elle n'avait répondu à aucun des courriers adressés postérieurement par le notaire, n'avait entrepris aucune démarche pour tenter de mettre en oeuvre la garantie d'achèvement et avait ainsi délibérément laisser périmer le permis de construire, la cour d'appel a pu retenir, sans être tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, que la société CIC avait commis une faute en refusant de mettre en oeuvre la garantie d'achèvement quand elle pouvait et devait le faire et causé aux époux X... un préjudice en ne leur permettant pas de rentrer en possession du bien ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société CIC Iberbanco aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société CIC Iberbanco à payer à M. et Mme X... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande du CIC Iberbanco ;

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.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour la société CIC Iberbanco.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR condamné le CIC Iberbanco à verser à Monsieur et Madame X... les sommes de 85. 725, 90 euros en réparation de leur préjudice matériel et de 10. 000 euros en réparation de leur préjudice moral ;

AU VISA « des dernières conclusions signifiées le 15 octobre 2012 par le CIC Iberbanco » ;

ALORS QUE le juge ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées ; que le CIC Iberbanco a signifié le 24 mai 2013 ses dernières conclusions, lesquelles complétant sa précédente argumentation développée dans des conclusions signifiées le 7 avril 2013, affirmaient que les conditions de mise en oeuvre de sa garantie n'étaient pas remplies dès lors que la délivrance d'un permis de construire modificatif était nécessaire à l'édification de l'immeuble ; qu'en se prononçant au visa des premières conclusions de la banque signifiées le 15 octobre 2012 sans qu'il résulte des motifs de son arrêt qu'elle ait pris en considération ses dernières conclusions signifiées le 24 mai 2013, la cour d'appel a violé les articles 455 et 954 du code de procédure civile, dans sa rédaction issue du décret du 9 décembre 2009, applicable en la cause.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR condamné le CIC Iberbanco à verser à Monsieur et Madame X... les sommes de 85. 725, 90 euros en réparation de leur préjudice matériel et de 10. 000 euros en réparation de leur préjudice moral ;

AUX MOTIFS QU'« il résulte des pièces produites que les époux X... ont acquis un lot dans l'immeuble en construction selon l'acte notarié précité ; que la convention de garantie d'achèvement signée par le CIC IBERBANCO aux termes de l'article 3 " prend effet dès la signature de la première vente et est contractée par la caution jusqu'à l'achèvement de la construction tel que défini à l'article R. 261-24 du code de la construction et de l'urbanisme ; que dans le cadre de cette garantie, le CIC IBERBANCO a, aux termes de l'article 6 perçu la somme de 42. 471 euros au titre d'une commission payable d'avance en une seule fois et exigible à compter du jour de la signature du présent acte ; qu'en exécution de cette garantie, le vendeur était tenu de centraliser les versements sur un compte centralisateur n° 41 199 00766 0010517873484 et les règlements effectués par les acquéreurs devaient être effectués au moyen de chèques libellés à l'ordre de la caution ; que la convention de garantie d'achèvement oblige la caution en cas de défaillance constatée du vendeur à fournir les sommes nécessaires pour mener à bien l'achèvement de l'immeuble ; qu'il résulte des courriers adressés dès le 8 août 2008 par le CIC IBERBANCO à Maître Z..., notaire, que " la SCI s'étant engagée à achever le programme au plus tard au quatrième trimestre de l'année 2008, il semblerait qu'elle ne soit désormais plus en mesure de respecter ses engagements " ; qu'il résulte de ce courrier que le CIC IBERBANCO connaissait dès cette date au minimum l'état de défaillance de la SCI LES JARDINS DU TRAIT ; que postérieurement à ce courrier, Maître Z... adressera au CIC IBERBANCO plusieurs courriers les 19/ 3/ 2009, 17/ 4/ 2009, 2/ 6/ 2009, 25/ 11/ 2009 pour solliciter des informations sur les démarches qu'elle a entreprises concernant le dossier LES JARDINS DU TRAIT qui concernaient plusieurs acquéreurs ; que le CIC IBERBANCO ne répondra à aucun de ces courriers ; qu'elle adressera le 15 février 2010 un courrier aux époux X... pour les informer de ce qu'elle ne pouvait entreprendre les

travaux, le permis de construire étant périmé ; que contrairement à ce que soutient le CIC IBERBANCO, il pouvait être tenu à financer la totalité de l'immeuble en application de la garantie d'achèvement puisque la garantie prend effet dès la signature de la première vente et est contractée jusqu'à l'achèvement de la construction » (arrêt p. 3 et p. 4 § 1 et 2) ;

ET AUX MOTIFS QUE « le CIC IBERBANCO était parfaitement au fait de la situation de la SCI LES JARDINS DU TRAIT bien avant la péremption du permis de construire en décembre 2009 puisque le courrier du 15 février 2010 adressé aux époux X... fait état de la liquidation judiciaire de la SCI prononcée par extension de la procédure ouverte par jugement du 16/ 07/ 2008 ; qu'ainsi, depuis le mois d'août 2008 date du courrier à Maître Z... aux termes duquel elle le met en garde contre la SCI, jusqu'au mois de février 2010 date du courrier précité aux époux X..., le CIC IBERBANCO ne répondra à aucun courrier de demande de renseignement formulée par Maître Z... et n'entreprendra aucune démarche pour tenter de mettre en oeuvre la garantie d'achèvement ; que la seule démarche inutilement entreprise consistera en une sommation d'avoir à reprendre les travaux signifiée le 23 juillet 2009 à la SCI alors que sa situation financière ne lui permet plus, depuis plus d'une année de réaliser les moindres travaux, ce que le CIC IBERBANCO n'ignorait pas, qui en outre avait déposé une plainte le 25 juillet 2008 au parquet de Bordeaux à l'encontre de Monsieur Y... gérant de diverses SCI de promotion immobilière dont la SCI LES JARDINS DU TRAIT ; que d'ailleurs, à la suite de cette sommation dont elle connaissait donc par avance le résultat, le CIC IBERBANCO ne mettra pas en oeuvre la faculté de se substituer au vendeur ; que si effectivement comme le soutient l'appelante le garant d'achèvement n'a pas l'obligation de prendre en main le chantier, le CIC IBERBANCO ne saurait à la fois arguer de ce qu'il ne pouvait payer des sommes qui ne lui étaient pas réclamées et soutenir qu'il appartient aux acquéreurs de s'assurer que leur vendeur respecte ses obligations, alors même que ceux ci par l'intermédiaire du notaire ont sollicité des informations que le CIC IBERBANCO n'a jamais fournies ; que le CIC IBERBANCO connaissait la date de péremption du permis de construire, qu'elle aurait dû mettre en oeuvre la garantie d'achèvement dès qu'elle a été assurée de la défaillance de la SCI soit au minimum à la date du 8 août 2008, date d'envoi du courrier à Maître Z... ; qu'elle ne saurait donc arguer sans être de mauvaise foi de ce que la garantie d'achèvement ne peut être mise en oeuvre par suite de la péremption dudit permis en décembre 2009 comme elle l'écrit aux époux X... le 15 février 2010 alors qu'au mois d'août 2008 le permis de construire n'était pas périmé ; que la faute du CIC IBERBANCO à l'égard des époux X... consiste à avoir refusé quand il en était encore temps de mettre en oeuvre la garantie d'achèvement, d'avoir refusé toute réponse aux demandes d'information et d'avoir ainsi délibérément laisser périmer le permis de construire alors que la défaillance de la SCI était intervenue 18 mois avant cette péremption ; qu'en refusant de mettre en oeuvre la garantie d'achèvement quand elle pouvait et devait le faire, le CIC IBERBANCO a causé aux époux X... un préjudice en ne leur permettant pas de rentrer en possession du bien ; qu'ils se trouvent donc désormais propriétaires d'une parcelle de terrain dont ils n'ont pas l'usage ; que la faute du CIC IBERBANCO consiste en une abstention fautive alors qu'aucun obstacle juridique ne s'opposait à la mise en oeuvre de la garantie ; qu'en réalité, compte tenu de l'importance des engagements du CIC IBERBANCO, aux côtés de Monsieur GIROD et de ses SCI, la banque qui ne peut sans doute espérer recouvrer que très peu de ses créances a choisi la voie du silence ; que les époux X... sollicitent la somme de 178. 221, 20 euros en réparation de leur préjudice ; que le préjudice subi n'est constitué que par les sommes versées en pure perte soit la somme de 83. 930, 62 euros augmentée des cotisations d'assurances pour les années 2008 et 2009 soit 1. 195, 28 euros et de 600 euros pour

frais de dossier bancaire ; que la faute commise par le CIC IBERBANCO a causé un préjudice moral aux époux X... pour lequel la Cour leur allouera la somme de euros » (arrêt p. 4 et p. 5 § 1 à § 6) ;

ALORS, D'UNE PART, QUE dans ses conclusions signifiées le 24 mai 2013 (p. 15 § 1 à § 3), le CIC Iberbanco soutenait et établissait par des pièces versées aux débats que les conditions de la mise en oeuvre de sa garantie n'étaient pas remplies, dès lors qu'un permis de construire modificatif était nécessaire à l'édification de l'immeuble ; qu'en tenant pour acquis que la faute de la banque consistait à avoir délibérément laissé périmer le permis de construire alors que la défaillance de la SCI était intervenue dix huit mois avant cette péremption, sans répondre à ces écritures ni procéder à la moindre analyse du courrier de l'architecte du 27 mars 2007 attestant de la nécessité d'obtenir un permis de construire modificatif, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QU'il appartient aux acquéreurs de lots en l'état futur d'achèvement de solliciter la mise en oeuvre de la garantie extrinsèque d'achèvement ; qu'en reprochant au CIC Iberbanco d'avoir commis une faute « en refusant de mettre en oeuvre la garantie d'achèvement quand elle pouvait et devait le faire » sans constater que les acquéreurs auraient mis en demeure la banque d'honorer son engagement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

ALORS ENFIN QUE la banque qui consent une garantie financière d'achèvement n'est pas à l'origine de la conclusion du contrat de vente et, partant, n'est pas responsable du préjudice invoqué par les acquéreurs, tiré du versement d'une partie du prix d'acquisition des lots inachevés, financé par un emprunt ; qu'en allouant aux époux X... € qui au demeurant n'avaient pas exercé d'action en résolution de la vente € des dommages-intérêts d'un montant équivalent aux sommes empruntées et versées au vendeur au prétexte que « les acquéreurs ne peuvent entrer en possession du bien et qu'ils se trouvent désormais propriétaires d'une parcelle du terrain dont ils n'ont pas l'usage », la cour d'appel qui a réparé ce préjudice qui n'était pas causalement lié à la faute reprochée à la banque a violé l'article 1382 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 4 octobre 2013