



**Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 26 novembre 2020, 18-17.617, Publié au bulletin**

**Cour de cassation - Chambre civile 3**

N° de pourvoi : 18-17.617  
ECLI:FR:CCASS:2020:C300891  
Publié au bulletin  
Solution : Rejet

**Audience publique du jeudi 26 novembre 2020**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 04 mai 2018

**Président**  
M. Chauvin (président)

**Avocat(s)**  
Me Le Prado, SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret

**Texte intégral**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 26 novembre 2020

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 891 FS-P+B+I

Pourvoi n° W 18-17.617

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 26 NOVEMBRE 2020

1°/ M. Y... I... B... ,

2°/ Mme L... H... O..., épouse I... B...,

tous deux domiciliés [...],

ont formé le pourvoi n° W 18-17.617 contre l'arrêt rendu le 4 mai 2018 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 6), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Lyf, dont le siège est [...], anciennement dénommée Fivory, elle-même anciennement dénommée Banque du crédit mutuel d'Ile-de-France (BCMI), société anonyme,

2°/ au syndicat des copropriétaires [...], dont le siège est [...], représenté par son syndic le cabinet Sogi, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Georget, conseiller référendaire, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. et Mme I... B... , de Me Le Prado, avocat de la société Lyf, et l'avis de Mme Vassallo, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 13 octobre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Georget, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mme Greff-Bohnert, MM. Bech, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mmes Renard, Djikpa, M. Zedda, conseillers référendaires, Mme Vassallo, premier avocat général, et Mme Berdeaux, 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 (Paris, 4 mai 2018), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 15 septembre 2016, pourvoi n° 15-21.772 et 15-22.041), la société civile immobilière Victoria (la SCI) a vendu en l'état futur d'achèvement à M. et Mme I... B... des lots de copropriété comprenant, notamment, un appartement et la jouissance privative de deux jardins.

2. La SCI, défaillante, a conclu avec la Banque de crédit mutuel d'Ile-de-France (la BCMI), devenue la société Lyf, qui avait consenti une garantie extrinsèque, un protocole sur les travaux à financer pour l'achèvement de l'immeuble.

3. Les travaux d'aménagement du talus situé en fond de parcelle, financés par le garant, s'étant révélés insuffisants, le talus s'est effondré à trois reprises, rendant impossible l'accès aux jardins.

4. M. et Mme I... B... ont, après expertise, assigné le syndicat des copropriétaires et la société Lyf, qui a réclamé, reconventionnellement, le paiement du solde du prix.

#### Examen des moyens

Sur le premier moyen

#### Enoncé du moyen

5. M. et Mme I... B... font grief à l'arrêt de juger recevable la demande de la société Lyf tendant à leur condamnation à lui payer le solde du prix de vente augmenté des intérêts conventionnels et en conséquence de les condamner solidairement à payer à la société Lyf la somme de 125 768,60 euros, avec intérêts au taux conventionnel à compter du 1er août 2017 en ordonnant leur capitalisation, alors :

« 1°/ que les conclusions sont notifiées et les pièces communiquées simultanément par l'avocat de chacune des parties à celui de l'autre partie ; qu'en se fondant, pour dire la société Lyf recevable en sa demande en paiement du solde du prix et des intérêts contractuels, sur la communication à la cour de l'original de la pièce n° 38 le jour de l'audience tenue le 8 mars 2018, quand les époux I... B... avaient soutenu dans leurs dernières conclusions d'appel notifiées le 7 février 2018 que le biffage de mentions essentielles de la pièce communiquée seulement en copie ne permettait pas d'établir la réalité du paiement du coût des travaux d'achèvement de l'immeuble, allégué par la société Lyf au soutien de sa demande en paiement du solde du prix, de sorte que la communication de l'original non biffé, intervenue seulement le jour de l'audience, était nécessairement tardive pour ne pas permettre son examen en temps utile, la cour d'appel a violé l'article 906 du code de procédure civile, ensemble l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

2°/ que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction, qu'il ne peut retenir dans sa décision les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement et que la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance ; qu'en retenant, pour dire la société Lyf recevable en sa demande en paiement du solde du prix et des intérêts contractuels, qu'il était justifié qu'elle s'était acquittée du coût des travaux de reprise par la production de la pièce n° 38 « virement de compte CARPA de la société Lyf, contestée par les époux I... en raison du biffage de deux numéros mais présentée en original lors de l'audience ainsi que cela a été noté au plume d'audience », quand le plume d'audience énonce que « l'avocat de la société Lyf communique la pièce 38 à la cour (sans rature et en original) qui en prend connaissance et lui restitue », ce dont il résulte que seuls les magistrats tenant l'audience ont eu connaissance de la pièce litigieuse et qu'elle n'a pas été communiquée en original aux époux I... B... ou à leur représentant qui n'ont pu en débattre, la cour d'appel a violé les articles 16 et 132 du code de procédure civile, ensemble l'article 6 de la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. »

## Réponse de la Cour

6. Le moyen critique des motifs relatifs à la recevabilité de l'action de la société Lyf. Or, le dispositif de l'arrêt ne contient aucun chef déclarant cette action recevable. De plus, ces motifs ne sont pas le soutien nécessaire du chef du dispositif relatif à la condamnation de M. et Mme I... B... au paiement du prix de vente.

7. Le moyen est donc irrecevable.

Sur le deuxième moyen

Enoncé du moyen

8. M. et Mme I... B... font grief à l'arrêt de les condamner à verser à la société Lyf la somme de 125 768,60 euros, avec intérêts au taux conventionnel à compter du 1er août 2017 en ordonnant leur capitalisation, de rejeter leur demande tendant à la désignation d'un expert judiciaire afin de constater l'achèvement du lot n° 2 et de limiter à la somme de 14 000 euros et à la période d'octobre 2015 à novembre 2016 la condamnation prononcée à l'encontre du syndicat des copropriétaires et de la société Lyf à réparer leur préjudice de jouissance, alors :

1°/ que l'arrêt du 20 mai 2015 qui a constaté l'inachèvement de l'immeuble a condamné le syndicat des copropriétaires à faire exécuter les travaux nécessaires à la stabilisation du talus et à la pose des garde-corps et mains courantes pour l'escalier d'accès à la terrasse et la protection de la terrasse supérieure décrits au point 4.1.1. du rapport d'expertise du 21 décembre 2006 de M. V... et a condamné la BCMI à en supporter le coût en relevant le syndicat des copropriétaires indemne des condamnations prononcées à son encontre au titre de ces travaux en lui versant le montant des factures sur leur présentation ; qu'en retenant, pour condamner les époux I... B... à payer à la société Lyf venant aux droits de la BCMI, garant d'achèvement, le solde du prix déduction faite de la retenue de garantie, que l'achèvement de l'immeuble résulte de l'exécution des travaux décidés par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires le 22 mars 2016 pour un montant de 125 808,87 TTC euros constatée par le procès-verbal de réception établi le 19 septembre 2016, sans rechercher, ainsi qu'elle y était expressément invitée par les conclusions d'appel des époux I... B... , si les travaux que le syndicat des copropriétaires avait fait exécuter n'étaient pas différents de ceux décrits par l'expert V... dans les passages de son rapport auxquels s'est référé le dispositif de l'arrêt du 20 mai 2015, différence tenant notamment au fait que l'expert les avait évalués à la somme de 204 416 euros HT en 2006, tandis que ceux réalisés, en 2016, l'avaient été pour un montant de 125 808,87 euros TTC, de telle sorte que les travaux exécutés ne pouvaient satisfaire à la condition mise par l'arrêt du 20 mai 2015 à l'achèvement de l'immeuble, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1351, devenu 1355 du code civil, ensemble l'article 480 du code de procédure civile ;

2°/ que l'arrêt du 20 mai 2015 qui a constaté l'inachèvement de l'immeuble a condamné le syndicat des copropriétaires à faire exécuter les travaux nécessaires à la stabilisation du talus et à la pose des garde-corps et mains courantes pour l'escalier d'accès à la terrasse et la protection de la terrasse supérieure décrits au point 4.1.1. du rapport d'expertise du 21 décembre 2006 de M. V... et a condamné la BCMI à en supporter le coût en relevant le syndicat des copropriétaires indemne des condamnations prononcées à son encontre au titre de ces travaux en lui versant le montant des factures sur leur présentation ; qu'en retenant, pour condamner les époux I... B... à payer à la société Lyf venant aux droits de la BCMI, garant d'achèvement, le solde du prix déduction faite de la retenue de garantie, que l'achèvement de l'immeuble résulte de l'exécution des travaux décidés par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires le 22 mars 2016 qui n'a pas fait l'objet de contestation, quand l'assemblée générale de la copropriété ne détenait pas le pouvoir de modifier les travaux ordonnés par le dispositif de l'arrêt du 20 mai 2015 décrivant précisément, par renvoi au rapport d'expertise, les travaux devant être exécutés, la cour d'appel a méconnu la chose jugée par le chef de dispositif irrévocable de cette décision et violé l'article 1351, devenu 1355 du code civil, ensemble l'article 480 du code de procédure civile ;

3°/ qu'en toute hypothèse, l'acte de vente en l'état futur d'achèvement conclu le 28 octobre 2003 entre la société Victoria et les époux I... B... stipule, au paragraphe « constatation de l'achèvement des ouvrages et prise de possession », que « l'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions ci-après précisées : le vendeur notifiera à l'acquéreur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le certificat de l'architecte ou du maître d'œuvre attestant l'achèvement tel qu'il est défini à l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation. Par la même lettre, le vendeur invitera l'acquéreur à constater la réalité de cet achèvement au jour et heure fixés. Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement du procès-verbal » ; qu'en retenant, pour dire l'immeuble achevé après les travaux réalisés par le syndicat des copropriétaires, que ceux-ci avaient fait l'objet d'un procès-verbal de réception du 19 septembre 2016 notifié le 21 novembre 2016 aux époux I... B... , sans rechercher comme elle y était invitée par les conclusions d'appel, si le constat l'achèvement de l'immeuble, dont les époux I... B... contestaient qu'il puisse résulter des travaux décidés par le syndicat des copropriétaires, respectait les exigences contractuelles, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil dans sa rédaction applicable à la cause ;

4°/ qu'en toute hypothèse, l'article R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation dispose, dans sa version issue du décret n° 2016-357 du 25 mars 2016, dont l'article 8 prévoit qu'il entre en vigueur le 1er juillet 2016, que « l'achèvement de l'immeuble résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art » et que « la personne qui constate l'achèvement remet au vendeur une attestation d'achèvement, en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement. Le vendeur remet l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant mentionné à l'article R. 261-17 et un autre au notaire chargé de la vente » ; que l'article R. 261-2 du code de la construction et de l'habitation dispose que « la constatation est faite par une personne qualifiée lorsque l'acte de vente l'a prévu ou lorsqu'il n'y a pas accord des parties » et que « cette personne est désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble » ; que les époux I... B... se prévalaient de ce que le procès-verbal de réception du 19 septembre 2016 ne valait pas constatation de l'achèvement, dès lors que le syndic, la société Sogi, n'était ni un homme de l'art ni un organisme de contrôle indépendant, que le procès-verbal ne correspondait pas au modèle défini par l'arrêté et qu'il n'avait pas été communiqué au notaire ; qu'en se fondant sur la rédaction de l'article R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation dans sa version issue du décret n° 2011-550 du 19 mai 2011 pour retenir que l'achèvement de l'immeuble était établi par le procès-verbal de réception du septembre 2016 notifié le 21 novembre 2016 aux époux I... B... , la cour d'appel a violé les articles R. 261-24, dans sa version issue du décret n° 2016-357 du 25 mars 2016, et R. 261-2 du code de la construction et de l'habitation ;

5°/ qu'en toute hypothèse, le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que le procès-verbal de réception des travaux établi le 19 septembre 2016 et notifié aux époux I... B... le 21 novembre 2016 n'est signé que par la société EIBTF en qualité de locateur d'ouvrage chargé des travaux de confortement du talus et la société Sogi en sa qualité de syndic représentant le syndicat des copropriétaires, maître de l'ouvrage, et le compte rendu de la réunion de chantier qui y est annexé ne comporte aucune signature ; qu'en retenant, pour dire l'immeuble achevé après les travaux réalisés par le syndicat des copropriétaires, que ceux-ci avaient « fait l'objet d'un procès-verbal de réception du 19 septembre 2016 (pièce n°5 du syndicat des copropriétaires) signé par le syndic et l'entreprise EIBTF et autres et portant notamment sur les travaux de confortement de talus, avec quelques réserves de finition, en présence du maître d'œuvre (Alter Ego) et du maître d'œuvre d'exécution (Accotec), le compte rendu de la réunion de réception étant signé par un homme de l'art le maître d'œuvre Atelier d'architecture Alter Ego (même pièce) », la cour d'appel a dénaturé le procès verbal de réception et son annexe en méconnaissance du principe

susvisé. »

#### Réponse de la Cour

9. En premier lieu, la cour d'appel a relevé qu'une assemblée générale des copropriétaires du 30 juin 2015 avait voté le principe des travaux demandés par l'arrêt du 20 mai 2015, puis qu'une assemblée générale du 22 mars 2016 avait voté les travaux ordonnés par cet arrêt, dont la consolidation du talus après étude du sol, et que ceux-ci avaient fait l'objet d'un procès-verbal de réception du 19 septembre 2016.

10. En l'état de ses constatations, la cour d'appel, qui n'a pas retenu que l'assemblée générale avait modifié les travaux ordonnés par le dispositif de l'arrêt du 20 mai 2015, n'était pas tenue de procéder à une recherche sur la différence entre l'évaluation du coût des travaux par l'expert et le coût des travaux exécutés.

11. En deuxième lieu, elle n'était pas plus tenue de vérifier si le constat d'achèvement de l'immeuble respectait les exigences contractuelles, cette recherche n'étant pas demandée.

12. En troisième lieu, en cas de désaccord des parties, il appartient au juge du fond, saisi par le garant d'une demande en paiement du prix de vente représentant la fraction de 95 % du prix à l'achèvement de l'immeuble, d'apprécier si celui-ci est achevé au sens de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation.

13. La cour d'appel, qui a souverainement retenu que l'immeuble était achevé, a ainsi légalement justifié sa décision.

14. Les motifs relatifs au respect de la procédure de constatation de l'achèvement prévue par l'article R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation sont donc surabondants.

#### Sur le troisième moyen

##### Enoncé du moyen

15. M. et Mme I... B... font grief à l'arrêt de déclarer irrecevables leurs demandes tendant à la condamnation de la société Lyf à lui payer une somme au titre de la pénalité contractuelle et au paiement de la somme de 50 547 euros, au titre du surcoût généré par le remboursement anticipé d'un prêt, alors :

« 1°/ qu'est recevable même présentée pour la première fois en cause d'appel la prétention qui est l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire de celle présentée en première instance ; qu'en jugeant irrecevable comme nouvelle la demande des époux I... B... tendant à la condamnation de la société Lyf au paiement d'une somme de 157 117 euros au titre des pénalités contractuelles pour retard d'achèvement préalable à la livraison, motif pris que cette demande était nouvelle, aucune demande n'ayant été formulée devant les premiers juges, sans rechercher, ainsi qu'elle y était expressément invitée par les conclusions d'appel, si la demande de réduction du prix formulée en première instance à l'encontre du vendeur ne comprenait pas une somme de 80 025 euros au titre de la clause pénale pour 2 401 jours de retard, de sorte que la demande au titre des pénalités de retard formulée à l'encontre du garant d'achèvement après qu'il eût été condamné à financer l'achèvement de l'immeuble était la conséquence de celle formulée en première instance, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 566 du code de procédure civile ;

2°/ qu'est recevable la demande de dommages et intérêts qu'une partie formule pour la première fois en appel en réparation du préjudice qu'elle prétend avoir subi depuis le jugement ; qu'en jugeant irrecevable, pour être nouvelle et ne se rattacher par aucun lien à la disposition objet de la cassation partielle, la demande, formulée par les époux I... B... , tendant à la condamnation de la société Lyf à leur payer la somme de 50 547 euros au titre du surcoût généré par le remboursement anticipé, le 19 septembre 2015, de leurs prêts sans intérêts consécutif à la mise en demeure de la BCMI du 17 septembre 2015, avec prise unilatérale d'hypothèque définitive sur leurs lots, en application du chef du dispositif cassé de l'arrêt du 20 mai 2015, sans rechercher si elle ne trouvait pas sa cause dans la faute commise par la société Lyf lorsqu'elle avait choisi de procéder à une mesure d'exécution forcée sur le fondement d'un chef de dispositif de l'arrêt ultérieurement censuré, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 566 du code de procédure civile. »

#### Réponse de la Cour

16. La cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches inopérantes ou qui ne lui étaient pas demandées, a pu retenir que les demandes au titre des pénalités de retard à la livraison et de remboursement anticipé du prêt, n'ayant pas été formulées devant les premiers juges, étaient irrecevables comme nouvelles.

17. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme I... B... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme I... B... et les condamne à payer la somme de 3 000 euros à la société Lyf.

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 vingt.

#### MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour M. et Mme I... B...

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR jugé recevable la demande de la société Lyf tendant à la condamnation des époux I... B... à lui payer le solde du prix

de vente augmenté des intérêts conventionnels et d'AVOIR en conséquence condamné solidairement les époux I... B... à payer à la société Lyf la somme de 125 768,60 euros avec intérêts au taux conventionnel à compter du 1er août 2017 en ordonnant leur capitalisation ;

AUX MOTIFS QUE « pour parvenir aux deux dispositions du dispositif susvisées, la cour d'appel, non cassée sur ces deux points, a en effet décidé ainsi que cela résulte de la motivation de l'arrêt que la banque (BCMI à l'époque) connaissait la pente du terrain avant la modification du garant, et que surtout la banque a signé en toute connaissance de cause le protocole du 7 avril 2005 après l'obtention du permis de construire modificatif et après avoir demandé à la SCI la liste de travaux restant à effectuer au nombre desquels figuraient les travaux sur les talus qu'elle avaient accepté de financer pour un montant de 12 000 euros ; que l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation dispose : "L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent code et de l'article L 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation" ; qu'aux termes de l'article R 261-2 du même code, "l'achèvement de l'immeuble vendu à terme est constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée. La constatation par les parties fait l'objet d'un acte du notaire qui a reçu la vente à terme ; cet accord vaut livraison de l'immeuble. La constatation est faite par une personne qualifiée lorsque l'acte de vente l'a prévu ou lorsqu'il n'y a pas accord des parties. Cette personne est désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, soit parmi celles que le tribunal commet habituellement, soit parmi celles figurant sur une liste établie par arrêté du ministre de la justice et du ministre chargé de la construction et de l'habitation. La constatation de l'achèvement fait l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'une déclaration devant le notaire qui a reçu la vente. La constatation de l'achèvement est parfaite par la déclaration ainsi faite. Elle est notifiée par la partie la plus diligente à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification vaut livraison de l'immeuble à la date de cette réception" ; que les époux I... B... ont acquis leurs lots "en leur état futur d'achèvement" ainsi que cela résulte de l'acte de vente du 28 octobre 2003 (pièce n°13 des époux I...) ; que l'article R 261-14 du même code prévoit que les paiements ou dépôts ne peuvent excéder au total : "35% du prix de l'achèvement des fondations, 70% à la mise hors d'eau, 95% à l'achèvement de l'immeuble, le solde est payable lors de la mise à la disposition de l'acquéreur. Toutefois il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité" ; qu'or, le garant d'achèvement d'une construction vendue en l'état futur d'achèvement prévu par l'article R 261-21 du code de la construction et de l'habitation qui achève ou fait achever en les payant les travaux, est seul fondé à exiger des acquéreurs le solde du paiement du prix de vente encore dû par ces derniers ; qu'il est également fondé à bénéficier des intérêts conventionnels convenus entre le vendeur et les acheteurs ; qu'il est justifié (pièce n°38 de la société LYF : virement de compte CARPA de la société LYF, contestée par les époux I... en raison du biffage de deux numéros mais présentée en original lors de l'audience ainsi que cela a été noté au plume d'audience) que le garant s'est acquitté auprès du syndicat des copropriétaires du coût des travaux de reprise notamment du talus (213 188,29 euros). La société LYF est donc bien recevable en sa demande ; que les époux I... soutiennent que la constatation de l'achèvement n'a pas été faite et ils sollicitent une mesure d'expertise pour ce faire tandis que la société LYF soutient qu'il y a achèvement bien que soit retenue à tort comme il a été dit précédemment la date du 17 octobre 2005 date de la note aux parties de l'expert M. K... concluant à l'habitabilité de l'appartement I... ; que la notion d'achèvement au sens de l'article R 261-1 précité seul applicable en l'espèce comme précédemment évoqué exige simplement que l'immeuble puisse être utilisé conformément à sa destination ; qu'il suffit que soient exécutés les ouvrages et soient installés les éléments d'équipement indispensables à son utilisation ; que l'article R 261-24 du même code dans sa version issue du décret n°2011-550 du 19 mai 2011 applicable aux contrats en cours, précise que la garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble tel que défini à l'article R 261-1 ; que cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R 261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art ; que, dans son rapport (pièce n°13 du syndicat des copropriétaires), M. V... conclut que les lots n°2, 24 et 47 ne présentent que quelques défauts de conformité avec les prévisions du contrat mais qu'une partie du lot n°2 (l'abri de jardin et la jouissance privative du jardin) n'est pas utilisable du fait d'un glissement de terrain dans le talus constituant le jardin pleine terre : "l'appartement étant, à notre avis, techniquement habitable sans la jouissance du jardin (comme le sont tous les autres appartements de l'immeuble qui eux sont habités) et de l'abri de jardin" ; que répondant à la question suivante : "chiffrer l'ensemble des travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation et ceux nécessaires au parfait achèvement et à la mise en conformité des parties communes", dans son rapport page 45 (pièce n°13 de la société LYF), M. K... écrit : "Hormis les travaux sur le talus qui peuvent être considérés comme nécessaires à l'achèvement de l'immeuble au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation (dans le sens où le cellier situé au pied est impropre à sa destination car il ne peut être utilisé). Il s'agit uniquement des travaux nécessaires au parfait achèvement et à la mise en conformité des parties communes. Tous les travaux sont chiffrés dans le point F" ; que la cour d'appel de Paris dans son arrêt du 20 mai 2015, non cassé sur ce point, a cependant souverainement apprécié que les éboulements du talus empêchaient les époux I... d'utiliser une partie importante de leur lot conformément à sa destination soit l'abri de jardin et les jardins de sorte que selon elle, l'immeuble n'était pas achevé au sens de l'article R précité ; que ce même arrêt a "condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] à faire exécuter les travaux décrits nécessaires à la stabilisation du talus et décrits dans le rapport d'expertise déposé par Monsieur V... le 21 décembre 2006, point 4.1.1" ; qu'il est justifié par le syndicat des copropriétaires qu'une assemblée générale des copropriétaires en date du 30 juin 2015 a voté le principe des travaux demandés par la Cour, qu'une assemblée générale des copropriétaires en date du 22 mars 2016 (pièce n°10 du syndicat des copropriétaires) qui n'a pas fait l'objet d'une contestation (pièce n°11 du syndicat des copropriétaires) a voté les travaux ordonnés par la cour et notamment la consolidation du talus après étude sol pour 125.808,87 euros TTC, que ces travaux ont fait l'objet d'un procès-verbal de réception du 19 septembre 2016 (pièce n°5 du syndicat des copropriétaires) signé par le syndic et l'entreprise EIBTF et autres et portant notamment sur les travaux de confortement de talus, avec quelques réserves de finition, en présence du maître d'oeuvre (ALTER EGO) et du maître d'oeuvre d'exécution (ACCOTEC), le compte rendu de la réunion de réception étant signé par un homme de l'art le maître d'oeuvre ATELIER d'ARCHITECTURE ALTER EGO (même pièce), que ce procès-verbal a été notifié le 21 novembre 2016 à M. et Mme I... en l'étude de l'huissier, l'huissier ayant laissé au domicile la lettre prévue par les dispositions de l'article 658 du code de procédure civile ; qu'il résulte donc de ce qui précède que l'immeuble doit être considéré comme achevé, comme le demande la société LYF, depuis le 19 septembre 2016, achèvement résultant des constatations des experts judiciaires sus rappelées et de celles postérieures d'un homme de l'art ; que cependant, la société LYF ne justifie pas du parachèvement de l'immeuble de sorte que les époux I... sont en droit de conserver à titre de retenue de garantie les 5% du prix de vente soit 19 056 euros ; qu'il y a donc lieu de condamner solidairement M. et Mme I... à verser à la société LYF la somme de 125 768,60 euros (144 825,60 -19 056) avec intérêts au taux conventionnel à compter du 1er août 2017 date de la première demande, postérieure à l'achèvement, de la société LYF par conclusions et ce, avec capitalisation des intérêts dans les termes et conditions de l'article 1154 ancien du code civil ; que le jugement doit être infirmé de ce chef » ;

1°) ALORS QUE les conclusions sont notifiées et les pièces communiquées simultanément par l'avocat de chacune des parties à celui de l'autre partie ; qu'en se fondant, pour dire la société Lyf recevable en sa demande en paiement du solde du prix et des intérêts contractuels, sur la communication à la cour de l'original de la pièce n° 38 le jour de l'audience tenue le 8 mars 2018, quand les époux I... B... avaient soutenu dans leurs dernières conclusions d'appel notifiées le 7 février 2018 (p. 32 et s.) que le biffage de mentions essentielles de la pièce communiquée seulement en copie ne permettait pas d'établir la réalité du paiement du coût des travaux d'achèvement de l'immeuble, allégué par la société Lyf au soutien de sa demande en paiement du solde du prix, de sorte que la communication de l'original non biffé, intervenue seulement le jour de l'audience, était nécessairement tardive pour ne pas permettre son examen en temps utile, la cour d'appel a violé l'article 906 du code de procédure civile, ensemble l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

2°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction, qu'il ne peut retenir dans sa décision les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement et que la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance ; qu'en retenant, pour dire la société Lyf recevable en sa demande en paiement du solde du prix et

des intérêts contractuels, qu'il était justifié qu'elle s'était acquittée du coût des travaux de reprise par la production de la pièce n° 38 « virement de compte CARPA de la société Lyf, contestée par les époux I... en raison du biffage de deux numéros mais présentée en original lors de l'audience ainsi que cela a été noté au plume d'audience », quand le plume d'audience énonce que « l'avocat de la société Lyf communique la pièce 38 à la cour (sans rature et en original) qui en prend connaissance et lui restitue », ce dont il résulte que seuls les magistrats tenant l'audience ont eu connaissance de la pièce litigieuse et qu'elle n'a pas été communiquée en original aux époux I... B... ou à leur représentant qui n'ont pu en débattre, la cour d'appel a violé les articles 16 et 132 du code de procédure civile, ensemble l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

## DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné solidairement les époux I... B... à verser à la société Lyf la somme de 125 768,60 euros avec intérêts au taux conventionnel à compter du 1er août 2017 en ordonnant leur capitalisation, d'AVOIR rejeté la demande des époux I... B... tendant à la désignation d'un expert judiciaire afin de constater l'achèvement du lot n° 2 et d'AVOIR limité à la somme de 14 000 euros et à la période d'octobre 2015 à novembre 2016 la condamnation prononcée à l'encontre du syndicat des copropriétaires et de la société Lyf à réparer leur préjudice de jouissance ;

AUX MOTIFS QUE « pour parvenir aux deux dispositions du dispositif susvisées, la cour d'appel, non cassée sur ces deux points, a en effet décidé ainsi que cela résulte de la motivation de l'arrêt que la banque (BCMI à l'époque) connaissait la pente du terrain avant la modification du garant, et que surtout la banque a signé en toute connaissance de cause le protocole du 7 avril 2005 après l'obtention du permis de construire modificatif et après avoir demandé à la SCI la liste de travaux restant à effectuer au nombre desquels figuraient les travaux sur les talus qu'elle avait accepté de financer pour un montant de 12 000 euros ; que l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation dispose : "L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent code et de l'article L 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et son installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation" ; qu'aux termes de l'article R 261-2 du même code, "l'achèvement de l'immeuble vendu à terme est constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée. La constatation par les parties fait l'objet d'un acte du notaire qui a reçu la vente à terme ; cet accord vaut livraison de l'immeuble. La constatation est faite par une personne qualifiée lorsque l'acte de vente l'a prévu ou lorsqu'il n'y a pas accord des parties. Cette personne est désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, soit parmi celles que le tribunal commet habituellement, soit parmi celles figurant sur une liste établie par arrêté du ministre de la justice et du ministre chargé de la construction et de l'habitation. La constatation de l'achèvement fait l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'une déclaration devant le notaire qui a reçu la vente. La constatation de l'achèvement est parfaite par la déclaration ainsi faite. Elle est notifiée par la partie la plus diligente à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification vaut livraison de l'immeuble à la date de cette réception" ; que les époux I... B... ont acquis leurs lots "en leur état futur d'achèvement" ainsi que cela résulte de l'acte de vente du 28 octobre 2003 (pièce n°13 des époux I...) ; que l'article R 261-14 du même code prévoit que les paiements ou dépôts ne peuvent excéder au total : "35% du prix de l'achèvement des fondations, 70% à la mise hors d'eau, 95% à l'achèvement de l'immeuble, le solde est payable lors de la mise à la disposition de l'acquéreur. Toutefois il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité" ; qu'or, le garant d'achèvement d'une construction vendue en l'état futur d'achèvement prévu par l'article R 261-21 du code de la construction et de l'habitation qui achève ou fait achever en les payant les travaux, est seul fondé à exiger des acquéreurs le solde du paiement du prix de vente encore dû par ces derniers ; qu'il est également fondé à bénéficier des intérêts conventionnels convenus entre le vendeur et les acheteurs ; qu'il est justifié (pièce n°38 de la société LYF : virement de compte CARPA de la société LYF, contestée par les époux I... en raison du biffage de deux numéros mais présentée en original lors de l'audience ainsi que cela a été noté au plume d'audience) que le garant s'est acquitté auprès du syndicat des copropriétaires du coût des travaux de reprise notamment du talus (213 188,29 euros). La société LYF est donc bien recevable en sa demande ; que les époux I... soutiennent que la constatation de l'achèvement n'a pas été faite et ils sollicitent une mesure d'expertise pour ce faire tandis que la société LYF soutient qu'il y a achèvement bien que soit retenue à tort comme il a été dit précédemment la date du 17 octobre 2005 date de la note aux parties de l'expert M. K... concluant à l'habitabilité de l'appartement I... ; que la notion d'achèvement au sens de l'article R 261-1 précité seul applicable en l'espèce comme précédemment évoqué exige simplement que l'immeuble puisse être utilisé conformément à sa destination, qu'il suffit que soient exécutés les ouvrages et soient installés les éléments d'équipement indispensables à son utilisation ; que l'article R 261-24 du même code dans sa version issue du décret n°2011-550 du 19 mai 2011 applicable aux contrats en cours, précise que la garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble tel que défini à l'article R 261-1 ; que cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R 261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art ; que, dans son rapport (pièce n°13 du syndicat des copropriétaires), M. V... conclut que les lots n°2, 24 et 47 ne présentent que quelques défauts de conformité avec les prévisions du contrat mais qu'une partie du lot n°2 (l'abri de jardin et la jouissance privative du jardin) n'est pas utilisable du fait d'un glissement de terrain dans le talus constituant le jardin pleine terre : "l'appartement étant, à notre avis, techniquement habitable sans la jouissance du jardin (comme le sont tous les autres appartements de l'immeuble qui eux sont habités) et de l'abri de jardin" ; que répondant à la question suivante : "chiffrer l'ensemble des travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation et ceux nécessaires au parfait achèvement et à la mise en conformité des parties communes", dans son rapport page 45 (pièce n°13 de la société LYF), M. K... écrit : "Hormis les travaux sur le talus qui peuvent être considérés comme nécessaires à l'achèvement de l'immeuble au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation (dans le sens où le cellier situé au pied est impropre à sa destination car il ne peut être utilisé). Il s'agit uniquement des travaux nécessaires au parfait achèvement et à la mise en conformité des parties communes. Tous les travaux sont chiffrés dans le point F" ; que la cour d'appel de Paris dans son arrêt du 20 mai 2015, non cassé sur ce point, a cependant souverainement apprécié que les éboulements du talus empêchaient les époux I... d'utiliser une partie importante de leur lot conformément à sa destination soit l'abri de jardin et les jardins de sorte que selon elle, l'immeuble n'était pas achevé au sens de l'article R 261-1 précité ; que ce même arrêt a "condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] ) à faire exécuter les travaux décrits nécessaires à la stabilisation du talus et décrits dans le rapport d'expertise déposé par Monsieur V... le 21 décembre 2006, point 4.1.1" ; qu'il est justifié par le syndicat des copropriétaires qu'une assemblée générale des copropriétaires en date du 30 juin 2015 a voté le principe des travaux demandés par la Cour, qu'une assemblée générale des copropriétaires en date du 22 mars 2016 (pièce n°10 du syndicat des copropriétaires) qui n'a pas fait l'objet d'une contestation (pièce n°11 du syndicat des copropriétaires) a voté les travaux ordonnés par la cour et notamment la consolidation du talus après étude sol pour 125.808,87 euros TTC, que ces travaux ont fait l'objet d'un procès-verbal de réception du 19 septembre 2016 (pièce n°5 du syndicat des copropriétaires) signé par le syndic et l'entreprise EIBTF et autres et portant notamment sur les travaux de confortement de talus, avec quelques réserves de finition, en présence du maître d'oeuvre (ALTER EGO) et du maître d'oeuvre d'exécution (ACCOTEC), le compte rendu de la réunion de réception étant signé par un homme de l'art le maître d'oeuvre « ATELIER d'ARCHITECTURE ALTER EGO (même pièce), que ce procès-verbal a été notifié le 21 novembre 2016 à M. et Mme I... en l'étude de l'huissier, l'huissier ayant laissé au domicile la lettre prévue par les dispositions de l'article 658 du code de procédure civile ; qu'il résulte donc de ce qui précède que l'immeuble doit être considéré comme achevé, comme le demande la société LYF, depuis le 19 septembre 2016, achèvement résultant des constatations des experts judiciaires sus rappelées et de celles postérieures d'un homme de l'art ; que cependant, la société LYF ne justifie du parachèvement de l'immeuble de sorte que les époux I... sont en droit de conserver à titre de retenue de garantie les 5% du prix de vente soit 19.056 euros ; qu'il y a donc lieu de condamner solidairement M. et Mme I... à verser à la société LYF la somme de 125.768,60 euros (144 825,60 -19 056) avec intérêts au taux conventionnel à compter du 1er août 2017 date de la première demande, postérieure à l'achèvement, de la société LYF par conclusions et ce, avec capitalisation des intérêts dans les termes et conditions de l'article 1154 ancien du code de procédure civile ; que le jugement doit être infirmé de ce chef ; que la demande des époux I... tendant à voir désigner un expert pour effectuer la déclaration d'achèvement de l'immeuble doit donc être rejetée de même que les demandes suivantes : "Il... que si la constatation de l'achèvement se révèle impossible dans l'état du lot n°2, le Syndicat des copropriétaires du [...] est condamné, sous

astreinte de 1 000 euros par jour à compter du dépôt du rapport de l'expert, à faire le nécessaire pour constater l'achèvement de l'immeuble au sens de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation, et de notifier ladite constatation aux époux I..., faite conformément à l'article R. 261-2 du CCH, par-devant les notaires W... et F... qui ont reçu la vente ; que cette constatation d'achèvement est une condition contractuelle préalable au paiement de l'appel de fonds d'achèvement, à la livraison des lots des époux I..., et au paiement par ceux-ci des charges de copropriété ; qu'en application des articles 1622 et 1642-1 du code civil, comme le vendeur a disparu et ne peut pas assurer la réparation des vices apparents de parfait achèvement décrits et chiffrés par l'expert V... dans les points 4.1.2 et 4.2.2 de son rapport déposé le 22 décembre 2006, et que la SA LYF ne garantit pas non plus la réparation de ces vices de parfait achèvement, les époux I..., qui n'ont toujours pas pris possession de leurs lots, peuvent retenir sur le solde du prix l'appel de fonds de remise des clés, au titre d'indemnisation de ces vices de parfait achèvement" » ;

ET QUE « s'agissant de leur préjudice de jouissance, leurs demandes (327 800 euros à actualiser et 35 000 euros à actualiser) ont le même fondement : ils ont obtenu par l'arrêt du 20 mai 2015 non cassé sur ce point, la somme de 120 000 euros pour une période de dix années (soit la somme mensuelle de 1 000 euros), la cour ayant notamment souligné l'exonération de toutes charges de copropriété ; qu'il y a donc lieu de leur allouer, au titre de ces deux demandes, pour la période d'octobre 2015, point de départ de leur demande à novembre 2016, date à laquelle il leur a été notifié que l'immeuble était achevé, la somme de 14 000 euros à laquelle doivent être condamnés in solidum le syndicat des copropriétaires et la société LYF » ;

1°) ALORS QUE l'arrêt du 20 mai 2015 qui a constaté l'inachèvement de l'immeuble a condamné le syndicat des copropriétaires à faire exécuter les travaux nécessaires à la stabilisation du talus et à la pose des garde-corps et mains courantes pour l'escalier d'accès à la terrasse et la protection de la terrasse supérieure décrits au point 4.1.1. du rapport d'expertise du 21 décembre 2006 de M. V... et a condamné la BCMI à en supporter le coût en relevant le syndicat des copropriétaires indemne des condamnations prononcées à son encontre au titre de ces travaux en lui versant le montant des factures sur leur présentation ; qu'en retenant, pour condamner les époux I... B... à payer à la société Lyf venant aux droits de la BCMI, garant d'achèvement, le solde du prix déduction faite de la retenue de garantie, que l'achèvement de l'immeuble résulte de l'exécution des travaux décidés par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires le 22 mars 2016 pour un montant de 125 808,87 TTC euros constaté par le procès-verbal de réception établi le 19 septembre 2016, sans rechercher, ainsi qu'elle y était expressément invitée par les conclusions d'appel des époux I... B... (p. 12, § 4 et s.), si les travaux que le syndicat des copropriétaires avait fait exécuter n'étaient pas différents de ceux décrits par l'expert V... dans les passages de son rapport auxquels s'est référé le dispositif de l'arrêt du 20 mai 2015, différence tenant notamment au fait que l'expert les avait évalués à la somme de 204 416 euros HT en 2006, tandis que ceux réalisés, en 2016, l'avaient été pour un montant de 125 808,87 euros TTC, de telle sorte que les travaux exécutés ne pouvaient satisfaire à la condition mise par l'arrêt du 20 mai 2015 à l'achèvement de l'immeuble, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1351, devenu 1355 du code civil, ensemble l'article 480 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE l'arrêt du 20 mai 2015 qui a constaté l'inachèvement de l'immeuble a condamné le syndicat des copropriétaires à faire exécuter les travaux nécessaires à la stabilisation du talus et à la pose des garde-corps et mains courantes pour l'escalier d'accès à la terrasse et la protection de la terrasse supérieure décrits au point 4.1.1. du rapport d'expertise du 21 décembre 2006 de M. V... et a condamné la BCMI à en supporter le coût en relevant le syndicat des copropriétaires indemne des condamnations prononcées à son encontre au titre de ces travaux en lui versant le montant des factures sur leur présentation ; qu'en retenant, pour condamner les époux I... B... à payer à la société Lyf venant aux droits de la BCMI, garant d'achèvement, le solde du prix déduction faite de la retenue de garantie, que l'achèvement de l'immeuble résulte de l'exécution des travaux décidés par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires le 22 mars 2016 qui n'a pas fait l'objet de contestation, quand l'assemblée générale de la copropriété ne détenait pas le pouvoir de modifier les travaux ordonnés par le dispositif de l'arrêt du 20 mai 2015 décrivant précisément, par renvoi au rapport d'expertise, les travaux devant être exécutés, la cour d'appel a méconnu la chose jugée par le chef de dispositif irrévocable de cette décision et violé l'article 1351, devenu 1355 du code civil, ensemble l'article 480 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'acte de vente en l'état futur d'achèvement conclu le 28 octobre 2003 entre la société Victoria et les époux I... B... stipule, au paragraphe « constatation de l'achèvement des ouvrages et prise de possession » (p. 26), que « l'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions ci-après précisées : le vendeur notifiera à l'acquéreur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le certificat de l'architecte ou du maître d'oeuvre attestant l'achèvement tel qu'il est défini à l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation. Par la même lettre, le vendeur invitera l'acquéreur à constater la réalité de cet achèvement aux jour et heure fixés. Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement du procès-verbal » ; qu'en retenant, pour dire l'immeuble achevé après les travaux réalisés par le syndicat des copropriétaires, que ceux-ci avaient fait l'objet d'un procès-verbal de réception du 19 septembre 2016 notifié le 21 novembre 2016 aux époux I... B... , sans rechercher comme elle y était invitée par les conclusions d'appel (p.12, § 9, p. 35 dernier § et p. 37, § 4), si le constat l'achèvement de l'immeuble, dont les époux I... B... contestaient qu'il puisse résulter des travaux décidés par le syndicat des copropriétaires, respectait les exigences contractuelles, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil dans sa rédaction applicable à la cause ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'article R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation dispose, dans sa version issue du décret n° 2016-357 du 25 mars 2016, dont l'article 8 prévoit qu'il entre en vigueur le 1er juillet 2016, que « l'achèvement de l'immeuble résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art » et que « la personne qui constate l'achèvement remet au vendeur une attestation d'achèvement, en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement. Le vendeur remet l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant mentionné à l'article R. 261-17 et un autre au notaire chargé de la vente » ; que l'article R. 261-2 du code de la construction et de l'habitation dispose que « la constatation est faite par une personne qualifiée lorsque l'acte de vente l'a prévu ou lorsqu'il n'y a pas accord des parties » et que « cette personne est désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble » ; que les époux I... B... se prévalaient de ce que le procès-verbal de réception du 19 septembre 2016 ne valait pas constatation de l'achèvement, dès lors que le syndic, la société Sogi, n'était ni un homme de l'art ni un organisme de contrôle indépendant, que le procès-verbal ne correspondait pas au modèle défini par l'arrêté et qu'il n'avait pas été communiqué au notaire ; qu'en se fondant sur la rédaction de l'article R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation dans sa version issue du décret n° 2011-550 du 19 mai 2011 pour retenir que l'achèvement de l'immeuble était établi par le procès-verbal de réception du septembre 2016 notifié le 21 novembre 2016 aux époux I... B... , la cour d'appel a violé les articles R. 261-24, dans sa version issue du décret n° 2016-357 du 25 mars 2016, et R. 261-2 du code de la construction et de l'habitation ;

5°) ALORS QU'en toute hypothèse, le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que le procès-verbal de réception des travaux établi le 19 septembre 2016 et notifié aux époux I... B... le 21 novembre 2016 n'est signé que par la société EIBTF en qualité de locateur d'ouvrage chargé des travaux de confortement du talus et la société Sogi en sa qualité de syndic représentant le syndicat des copropriétaires, maître de l'ouvrage, et le compte rendu de la réunion de chantier qui y est annexé ne comporte aucune signature ; qu'en retenant, pour dire l'immeuble achevé après les travaux réalisés par le syndicat des copropriétaires, que ceux-ci avaient « fait l'objet d'un procès-verbal de réception du 19 septembre 2016 (pièce n°5 du syndicat des copropriétaires) signé par le syndic et l'entreprise EIBTF et autres et portant notamment sur les travaux de confortement de talus, avec quelques réserves de finition, en présence du maître d'oeuvre (Alter Ego) et du maître d'oeuvre d'exécution (Accotec), le compte rendu de la réunion de réception étant signé par un homme de l'art le maître d'oeuvre Atelier d'architecture Alter Ego (même pièce) », la cour d'appel a dénaturé le procès-verbal de réception et son annexe en méconnaissance du principe susvisé.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit irrecevable la demande des époux I... B... tendant à la condamnation de la société Lyf à lui payer la somme de 157 euros au titre de la pénalité contractuelle et d'AVOIR dit irrecevable la demande tendant au paiement de la somme de 50 547 euros, au titre du surcoût généré par le remboursement anticipé par les époux I... de leurs prêts sans intérêts le 19 septembre 2015, consécutif à la mise en demeure par la Banque BCMI du 17 septembre 2015, avec prise unilatérale d'hypothèque définitive sur leurs lots, en application du chef du dispositif cassé de l'arrêt du 20 mai 2015 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « pour la demande au titre des pénalités de retard de livraison prévues au contrat de vente (page 22 de l'acte de vente / 33,33 euros par jour de retard), les époux I... B... soutiennent que la BCMI devenue la société Lyf est délibérément coupable du retard de livraison puisqu'elle a décidé en 2005 de ne pas régler les travaux de confortement du talus, qu'elle est donc solidairement tenue en application de l'article 2241 du code civil, de payer la clause pénale de l'acte de vente à compter du 11 avril 2005 jusqu'à la notification qui leur sera faite de la constatation d'achèvement de l'immeuble ; que pour la demande relative au remboursement anticipé du prêt, les époux I... B... font valoir qu'ils ont dû, suite à la mise en demeure de la BCMI de lui régler la somme de 321 000 euros, rembourser leurs 3 prêts (prêt principal et deux prêts à taux zéro) et contracter un nouveau prêt entraînant un surcoût financier de 50 547 euros ; que s'agissant des deux premières demandes, 1 et 2, au titre des pénalités de retard à la livraison et de remboursement anticipé de leur prêt, ces demandes sont irrecevables d'une part parce qu'elles sont nouvelles (articles 564 et 633 du code de procédure civile) aucune demande de ces chefs n'ayant été formulée devant les premiers juges et d'autre part parce qu'elles ne se rattachent nullement à la disposition faisant l'objet de la cassation partielle » ;

1°) ALORS QU'est recevable même présentée pour la première fois en cause d'appel la prétention qui est l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire de celle présentée en première instance ; qu'en jugeant irrecevable comme nouvelle la demande des époux I... B... tendant à la condamnation de la société Lyf au paiement d'une somme de 157 117 euros au titre des pénalités contractuelles pour retard d'achèvement préalable à la livraison, motif pris que cette demande était nouvelle, aucune demande n'ayant été formulée devant les premiers juges, sans rechercher, ainsi qu'elle y était expressément invitée par les conclusions d'appel (p. 17, § 7 et 8), si la demande de réduction du prix formulée en première instance à l'encontre du vendeur ne comprenait pas une somme de 80 025 euros au titre de la clause pénale pour 2 401 jours de retard, de sorte que la demande au titre des pénalités de retard formulée à l'encontre du garant d'achèvement après qu'il eût été condamné à financer l'achèvement de l'immeuble était la conséquence de celle formulée en première instance, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 566 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'est recevable la demande de dommages et intérêts qu'une partie formule pour la première fois en appel en réparation du préjudice qu'elle prétend avoir subi depuis le jugement ; qu'en jugeant irrecevable, pour être nouvelle et ne se rattacher par aucun lien à la disposition objet de la cassation partielle, la demande, formulée par les époux I... B... , tendant à la condamnation de la société Lyf à leur payer la somme de 50 547 euros au titre du surcoût généré par le remboursement anticipé, le 19 septembre 2015, de leurs prêts sans intérêts consécutif à la mise en demeure de la BCMI du 17 septembre 2015, avec prise unilatérale d'hypothèque définitive sur leurs lots, en application du chef du dispositif cassé de l'arrêt du 20 mai 2015, sans rechercher si elle ne trouvait pas sa cause dans la faute commise par la société Lyf lorsqu'elle avait choisi de procéder à une mesure d'exécution forcée sur le fondement d'un chef de dispositif de l'arrêt ultérieurement censuré, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 566 du code de procédure civile.ECLI:FR:CCASS:2020:C300891