

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 30 septembre 2015

N° de pourvoi: 14-12.845

ECLI:FR:CCASS:2015:C300992

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Delamarre, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Célice, Blancpain, Soltner et Texidor, SCP Delaporte, Briard et Trichet, 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 (Rouen, 4 décembre 2013), que par acte authentique reçu par M. X..., la société Celia a vendu à M. et Mme Y...en l'état futur d'achèvement des lots d'un ensemble immobilier composés d'une maison individuelle d'habitation et d'emplacements de stationnement ; que le 19 avril 2011, M. et Mme Y...ont assigné la société Celia, le Crédit foncier de France et M. X... en annulation de la vente, en résolution du prêt souscrit pour l'achat et en indemnisation de leurs préjudices ;
Sur le moyen unique du pourvoi principal pris en sa première branche et sur le moyen unique du pourvoi incident pris en sa première branche, réunis :
Attendu que la société Celia et M. X... font grief à l'arrêt d'annuler le contrat de vente et le contrat de prêt et de les condamner à indemniser M. et Mme Y..., alors, selon le moyen :
1°/ que la nullité de la vente d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, à raison de l'absence de mention dans l'acte de vente de la constitution d'une garantie intrinsèque d'achèvement conforme aux dispositions de l'article R. 261-18 du code de la construction et de l'habitation, ne peut plus être invoquée par l'acquéreur lorsque l'immeuble a été achevé au jour où le juge statue ; que pour juger que les époux Y...étaient fondés à demander l'annulation de la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement conclue le 7 février 2008 avec la société Celia, à raison de l'absence de constitution de la garantie intrinsèque d'achèvement prévue à l'article R. 261-18 b du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel a retenu qu'à la date de l'assignation introductive d'instance, l'immeuble n'était pas encore achevé et que l'offre de livraison faite aux époux Y...en juillet 2013 était postérieure à la date du jugement de première instance, assorti de l'exécution provisoire, ayant prononcé l'annulation de la vente ; qu'en statuant de la sorte, quand il résultait de ses propres constatations qu'au jour où elle statuait, l'immeuble avait été achevé, de sorte que les époux Y...ne pouvaient plus demander l'annulation de la vente à raison du défaut de fourniture de la garantie d'achèvement, la cour d'appel a violé les articles L. 261-11 et R. 261-18 b du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ que l'achèvement de l'immeuble au jour où le juge statue fait obstacle au prononcé de la nullité de la vente d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, à raison de l'absence de mention dans l'acte de vente de la constitution d'une garantie intrinsèque d'achèvement conforme aux dispositions de l'article R. 621-18 du code de la construction et de l'habitation ; qu'en jugeant que les époux Y...étaient fondés à demander l'annulation de la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement conclue le 7 février 2008 avec la société Célia, à raison de l'absence de constitution de la garantie intrinsèque d'achèvement prévue à l'article R. 261-18 b du code de la construction et de l'habitation, aux motifs que la condition d'inachèvement de l'immeuble devait être appréciée à « la date de l'acte introductif d'instance devant le tribunal », la cour d'appel a violé les articles L. 261-11 et R. 261-18 b du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu qu'ayant constaté que l'action en annulation de M. et Mme Y...avait été introduite en avril 2011 et que l'immeuble avait été achevé au mois de juillet 2013 et exactement retenu qu'elle devait se placer à la date de l'acte introductif d'instance pour vérifier si la nullité du contrat de vente pour inobservation des dispositions de l'article L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation avait été utilement invoquée, la cour d'appel en a déduit à bon droit que la demande d'annulation du contrat de vente, faute de fourniture d'une garantie d'achèvement, devait être accueillie ;

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

Sur le moyen unique du pourvoi principal pris en ses quatre dernières branches et sur le moyen unique du pourvoi incident pris en ses quatre dernières branches, réunis, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que l'attestation d'achèvement des fondations, établie par un préposé d'une société appartenant au même groupe que la société Celia, ne remplissait pas les conditions d'objectivité requises pour apporter une garantie aux acquéreurs et, étant rédigée en termes généraux, ne portait pas spécialement sur l'achèvement des fondations du bâtiment comprenant la maison achetée par M. et Mme Y...et que l'avance de trésorerie consentie à la société Celia par sa société mère, la société Finaxiome, pour atteindre le taux de 75 % du prix de vente prévu des immeubles, ne garantissait pas la pérennité du financement faute de certitude qu'elle resterait dédiée à l'opération en cours et ne pouvait être considérée comme constituant des fonds propres de la société Celia, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs que les demandes de M. et Mme Y...devaient être accueillies ;

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

Et attendu qu'il n'y pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième branches du moyen unique du pourvoi principal et sur les deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième branches du moyen unique du pourvoi incident qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Celia à payer la somme de 3 000 euros à M. et Mme Y...; rejette les autres demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente septembre deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyen produit AU POURVOI PRINCIPAL par la SCP Célice, Blanpain, Soltner et Texidor, avocat aux Conseils, pour la société Celia.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR prononcé l'annulation du contrat de vente en l'état futur d'achèvement des lots numéros 19, 116 et 117 formant le logement G 001 ainsi que les parkings aériens numéros 77 et 78 représentant 251/ 10. 000 èmes des tantièmes

généraux de l'ensemble immobilier situé à NEUBOURG (département de l'Eure) 2 rue de la Porte de Pierre cadastré AW 135 et 138, conclu le 7 février 2008, entre M. Serge Y...et Mme Ingrid Z...d'une part, la société civile de construction vente CELIA d'autre part, et D'AVOIR en conséquence condamné la société civile de construction vente CELIA à payer aux époux Y...les sommes de 120. 900 € et de 13. 000 €, augmentées des intérêts au taux légal à compter du 19 avril 2011, avec capitalisation des intérêts,

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Sur la demande d'annulation du contrat de VEFA : Il est exact que l'article 261-11 du code de la construction dispose que la nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux. Néanmoins la cour doit se placer à la date de l'acte introductif d'instance devant le tribunal pour vérifier l'existence de cette condition, qui se trouve ainsi remplie, puisque l'immeuble n'a été achevé qu'en juillet 2013, ce qui a conduit les époux Y...à en refuser la livraison. En outre, l'offre de livraison aux époux Y..., en juillet 2013, est largement postérieure à la date du jugement déféré, lequel était assorti de l'exécution provisoire. Contrairement à ce que soutient encore la SCCV Célia, la demande des époux Y..., introduite moins de deux ans après la date de livraison prévue, et après diverses promesses de livraison de la part de la SCCV Célia, acceptées par les époux Y...mais non tenues, ne peut être considérée comme tardive. Enfin, à supposer même, pour les besoins du raisonnement, que l'action en nullité ne puisse être mise en oeuvre, l'action résolutoire fondée sur l'article 1184 du code civil, formée à titre subsidiaire, ne pourrait qu'être accueillie, la démonstration de l'inexécution de ses obligations contractuelles par la SCCV Célia étant faite plus qu'à suffire. Sur le fondement de l'article R. 261-18 b) du code de la construction, le tribunal a exactement relevé, en des motifs complets et pertinents que la cour adopte, que la garantie intrinsèque de l'opération n'était pas légalement constituée puisque les conditions prévues par ce texte n'étaient pas remplies en l'absence d'une attestation d'achèvement des fondations du bâtiment comprenant la maison des époux Nigeon (il s'agissait de maisons individuelles jumelées par trois) établie par un homme de l'art indépendant, puisque l'attestation annexée au contrat émanait du Directeur des Travaux de la société Finaxiome Production, membre du groupe Finaxiome associé unique de la SCCV Célia, et, qui, rédigée en termes généraux, ne concernait même pas spécialement le groupe de maisons en cause, et en l'absence d'un financement établi par les fonds propres du vendeur, une avance de trésorerie de la société mère de la SCCV ne remplissant pas les conditions de permanence exigibles. La cour ajoute que les dispositions du code de la construction relatives aux conditions de forme et de fond des contrats de VEFA doivent être interprétées strictement puisqu'elles sont destinées à protéger les acquéreurs en l'état futur d'achèvement contre l'insolvabilité du vendeur promoteur et sont à ce titre impératives, de sorte que ne peut être admis aucun équivalent ou approximation. Le jugement sera donc confirmé sur l'annulation de la vente, faute de garantie intrinsèque conforme aux dispositions d'ordre public ci-dessus rappelées. Par suite, étant observé qu'elles ne font l'objet en elles-mêmes d'aucune observation, seront confirmées les dispositions du jugement condamnant la SCCV Célia à restituer aux époux Y...la somme de 120 900 € correspondant à la portion du prix de vente réglée, assortie de l'intérêt au taux légal à compter de l'assignation, soit du 19 avril 2011, avec capitalisation. Sera également confirmée la condamnation prononcée au titre de la clause pénale, pour la somme de 13. 000 €, avec intérêts au taux légal et capitalisation, l'annulation de la vente étant assimilable à sa résolution, la SCCV Célia ne formant d'ailleurs aucune observation sur ce point »

ET AUX MOTIFS SUPPOSEMENT ADOPTES QUE « Sur la demande en annulation de la vente : que selon les dispositions de l'article R. 261-18 du Code de la construction et de l'habitation, la garantie d'achèvement imposée par l'article L. 261-11 du même code résulte des conditions propres à l'opération lorsque cette dernière répond à l'une ou l'autre des conditions suivantes : a) si l'immeuble est mis hors d'eau et n'est grevé d'aucun

privilège ou hypothèque, b) si les fondations sont achevées et si le financement de l'immeuble ou des immeubles compris dans un même programme est assuré à 75 % du prix de vente prévu par les fonds propres du vendeur ou par le montant du prix des ventes déjà conclues ou par des crédits confirmés par des banques ou établissements financiers habilités ; Qu'en l'occurrence, l'acte notarié du 7 février 2008 mentionne la déclaration du vendeur et la reconnaissance par l'acquéreur de l'achèvement des fondations de l'immeuble, ainsi qu'il résulte de l'attestation de M. A...préposé de la société FINAXIOME, ainsi que la justification du montant du prix des ventes réalisées à la date du 7 février 2008 selon l'attestation du notaire, du montant des fonds propres de la SCCV CELIA selon l'attestation de l'expert-comptable ; cependant que, d'une part, l'attestation jointe ne peut avoir de force probante suffisante dès lors qu'elle est établie à l'en-tête de la société FINAXIOME, société mère de la SCCV CELIA, par un préposé de celle-là en sa qualité de directeur des travaux, et mentionne au surplus sous la photographie l'illustrant " cette photo est représentative de l'avancement global du chantier " ; Que d'autre part, si l'attestation d'un expert-comptable relative à une avance de trésorerie par la société FINAXIOME à la SCCV CELIA peut être considérée comme satisfaisante aux dispositions de l'article R. 261-18 du Code de la construction et de l'habitation en considération de la qualité du certificateur, professionnel du chiffre inscrit à l'ordre des experts comptables suivant les dispositions de l'ordonnance du 19 septembre 1945, il reste que cette attestation ne satisfait pas aux dispositions des articles R. 261-18 b et R 261-20 du Code de la construction et de l'habitation en ce qu'elle ne suffit pas à établir que la dite avance réponde à l'exigence de certitude, d'irrévocabilité et de durée jusqu'à l'achèvement de l'immeuble de la capacité financière de la SCCV CELIA à s'acquitter de ses obligations de livraison et en tout état de cause n'atteste pas de la consistance des fonds propres de cette société ; Qu'en effet, outre le manque de force probante d'une attestation émanant d'un préposé de la société mère de la SCCV CELIA, circonstance qui ne pouvait que retenir l'attention d'un professionnel du droit, Me X... est mal fondé à prétendre que l'attestation de Mme Natacha B..., expert-comptable associée de la société d'expertise comptable CDH ASSOCIES, telle qu'annexée à l'acte de vente, suffit à satisfaire aux prescriptions de l'article R. 261-18 b du Code de la construction et de l'habitation alors que cette pièce ne fait mention que d'une avance de trésorerie effectuée par la société FINAXIOME à la société CELIA d'un montant de 654. 613, 15 Euros à la date du 6 février 2008, soit une aide financière, dette sociale remboursable à tout moment à défaut de précision à cet égard, qui ne peut être assimilée à des fonds propres tels que mentionnés par le texte qui précède, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une augmentation de capital par apport en numéraire, incorporation de réserve ou de bénéfices et ne peut même pas être assimilée à des capitaux permanents à défaut de convention de blocage en compte courant d'associé ; Qu'ainsi, l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement dressé par Me X... ne permet pas d'établir que la garantie intrinsèque soit constituée selon la forme prévue par l'article R. 261-18 b du Code de la construction et de l'habitation ce dont il résulte que cet acte à défaut de satisfaire aux exigences de l'article L. 261-11 du même code encours l'annulation ce dont il résulte la restitution par la société CELIA des sommes versées par les acquéreurs au titre des appels de fonds » ;

1°) ALORS QUE la nullité de la vente d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, à raison de l'absence de mention dans l'acte de vente de la constitution d'une garantie intrinsèque d'achèvement conforme aux dispositions de l'article R. 621-18 du code de la construction et de l'habitation, ne peut plus être invoquée par l'acquéreur lorsque l'immeuble a été achevé au jour où le juge statue ; que pour juger que les époux Y...étaient fondés à demander l'annulation de la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement conclue le 7 février 2008 avec la société CELIA, à raison de l'absence de constitution de la garantie intrinsèque d'achèvement prévue à l'article R. 261-18 b du code de la construction et de l'habitation, la Cour d'appel a retenu qu'à la date de l'assignation introductive d'instance,

l'immeuble n'était pas encore achevé et que l'offre de livraison faite aux époux Y...en juillet 2013 était postérieure à la date du jugement de première instance, assorti de l'exécution provisoire, ayant prononcé l'annulation de la vente ; qu'en statuant de la sorte, quand il résultait de ses propres constatations qu'au jour où elle statuait, l'immeuble avait été achevé, de sorte que les époux Y...ne pouvaient plus demander l'annulation de la vente à raison du défaut de fourniture de la garantie d'achèvement, la Cour d'appel a violé les articles L. 261-11 et R. 261-18 b du code de la construction et de l'habitation ;

2°) ALORS QU'aux termes de l'article L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation, la sanction de l'absence de fourniture de la garantie d'achèvement, qui constitue un vice de formation du contrat, est la nullité du contrat de vente, non sa résolution, laquelle ne peut être prononcée qu'en cas d'inexécution contractuelle ; que la Cour d'appel a retenu qu'en tout état de cause, à supposer que les époux Y...ne puissent demander la nullité du contrat de vente pour absence de délivrance de la garantie d'achèvement, leur action subsidiaire en résolution de la vente ne pourrait qu'être accueillie, la démonstration de l'inexécution de ses obligations contractuelles par la SCCV Célia étant faite plus qu'à suffire ; qu'en statuant de la sorte, quand l'absence de fourniture de la garantie d'achèvement, à la supposer établie, ne constituait pas une inexécution contractuelle justifiant la résolution de la vente, mais un vice de formation du contrat sanctionné par la nullité, la Cour d'appel a violé le texte précité (article L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation), ensemble l'article R. 261-18 b du même code et l'article 1184 du code civil ;

3°) ALORS QUE la cour ayant, dans son dispositif, prononcé la nullité du contrat, elle ne pouvait justifier cette décision par la considération, subsidiaire, qu'une inexécution contractuelle pouvait être aussi reprochée à la société CELIA justifiant la résolution du contrat en application de l'article 1184 du Code civil ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a violé derechef les textes susvisés ;

4°) ALORS QUE dans leurs conclusions d'appel (pages 19 et 20), les époux Y...fondaient exclusivement leur demande subsidiaire en résolution du contrat de vente sur l'inexécution par la société CELIA de son obligation de livrer l'immeuble à la date contractuellement prévue ; qu'en jugeant qu'en tout état de cause, à supposer que les époux Y...ne puissent demander la nullité du contrat de vente pour absence de délivrance de la garantie d'achèvement, leur action subsidiaire en résolution de la vente ne pourrait qu'être accueillie dans la mesure où la démonstration de l'inexécution de ses obligations par la SCCV Célia était faite plus qu'à suffire, la Cour d'appel a méconnu les termes du litige qui lui étaient soumis, violant ainsi les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

5°) ALORS QUE tout jugement doit être motivé en fait et en droit ; qu'en se bornant à affirmer qu'« à supposer même, pour les besoins du raisonnement, que l'action en nullité ne puisse être mise en oeuvre, l'action résolutoire fondée sur l'article 1184 du code civil, formée à titre subsidiaire, ne pourrait qu'être accueillie, la démonstration de l'inexécution de ses obligations contractuelles par la SCCV Célia étant faite plus qu'à suffire », sans indiquer quelles étaient les inexécutions contractuelles commises par la société CELIA qui seraient susceptibles de justifier la résolution de la vente, ni indiquer et a fortiori analyser les pièces du dossier établissant l'inexécution de ses obligations par la société CELIA, la Cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

6°) ALORS QUE dans ses conclusions d'appel (page 6), la SCCV CELIA faisait valoir que le retard de livraison de l'immeuble avait été causé par de multiples événements indépendants de sa volonté, constitutifs d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement, ainsi que cela était établi par un courrier de la société en date du 14 février 2011 accompagné des justificatifs ; qu'en se contentant d'affirmer que « la démonstration de l'inexécution de ses obligations contractuelles par la SCCV Célia était faite plus qu'à suffire », sans répondre au moyen de la SCCV CELIA

invoquant l'existence d'un cas de force majeure ou une cause de suspension légitime du délai d'achèvement, ni analyser les pièces versées aux débats par l'exposante à l'appui de ses prétentions, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

7°) ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE sauf collusion frauduleuse, la preuve de l'achèvement des fondations peut résulter d'une attestation établie par le maître d'oeuvre d'exécution, fût-il le préposé d'une société appartenant au même groupe que le vendeur ; qu'en écartant comme non probante l'attestation d'achèvement des fondations établie par Monsieur A..., directeur des travaux de l'opération litigieuse, et annexée à l'acte de vente, au prétexte que ce dernier était le préposé de la société FINAXIOME PRODUCTION, membre du groupe FINAXIOME associé unique de la société SCCV CELIA venderesse, la Cour d'appel, qui n'a pas constaté l'existence d'une fraude entre les sociétés du groupe FINAXIOME, a violé les articles L. 261-11 et R. 261-18 b du code de la construction et de l'habitation ;

8°) ALORS QU'il résulte des propres énonciations de l'arrêt attaqué (jugement entrepris, page 4, sixième paragraphe), que « l'acte notarié du 7 février 2008 mentionne la déclaration du vendeur et la reconnaissance par l'acquéreur de l'achèvement des fondations de l'immeuble, ainsi qu'il résulte de l'attestation de M. A...préposé de la société FINAXIOME » ; qu'en jugeant que dès lors qu'elle était rédigée en termes généraux, l'attestation établie par Monsieur A...ne permettait pas d'établir qu'elle concernait l'immeuble des époux Y..., la Cour d'appel a violé les articles L. 261-11 et R. 261-18 b du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1134 du code civil ;

9°) ALORS QUE la constitution d'une garantie d'achèvement peut résulter du financement du programme immobilier à concurrence de 75 % du prix de vente par le montant des ventes déjà conclues à la date de la signature de l'acte ; qu'en l'espèce, il résulte des énonciations du jugement attaqué (pages 3 et 4), dont la Cour d'appel a expressément adopté les motifs, que Maître LEFEBVRE, rédacteur de la vente du 7 février 2008, avait établi une attestation annexée à l'acte indiquant que le montant du prix TTC des ventes en l'état futur d'achèvement réalisées par la SCCV CELIA au 7 février 2008 s'élevait à la somme de 3. 594. 000 €, soit un montant supérieur à 75 % du prix de vente ; qu'en jugeant néanmoins que la garantie intrinsèque de l'opération n'était pas légalement constituée, la Cour d'appel a violé les articles L. 261-11 et R. 261-18 b du code de la construction et de l'habitation ;

10°) ALORS ENFIN QUE la constitution d'une garantie d'achèvement résultant du financement du programme immobilier à concurrence de 75 % du prix de vente prévu par les fonds propres du vendeur peut résulter d'une avance de trésorerie consentie à la société civile venderesse par son associé unique, lequel est en ce cas indéfiniment responsable des dettes sociales du vendeur ; qu'en jugeant que l'attestation annexée à l'acte de vente, établie par Madame B..., expert-comptable de la société CDH ASSOCIES, aux termes de laquelle la société FINAXIOME avait consenti à sa filiale la société CELIA une avance de trésorerie de 654. 613, 13 € ne permettait pas d'établir que les conditions de la garantie d'achèvement étaient remplies dans la mesure où une avance de trésorerie n'était pas assimilable à un apport de fonds propres, la Cour d'appel a violé l'article R. 261-18 b du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1857 du code civil. Moyen produit AU POURVOI INCIDENT par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la SCP Philippe X... et Sophie Bourlon.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR prononcé l'annulation du contrat de vente en l'état futur d'achèvement des lots numéros 19, 116 et 117 formant le logement G 001 ainsi que les parkings aériens numéros 77 et 78 représentant 251/ 10. 000èmes des tantièmes généraux de l'ensemble immobilier situé à Neubourg (département de l'Eure) 2 rue de la Porte de Pierre cadastré AW 135 et 138, conclu le 7 février 2008, entre M. Serge Y...et Mme Ingrid Z...d'une part, la société civile de construction vente Célia d'autre part ; d'AVOIR prononcé l'annulation consécutive du contrat de prêt numéro 50419394 6088979

conclu le 7 février 2008 entre M. Serge Y...et Mme Ingrid Z...d'une part et la société anonyme Crédit Foncier de France d'autre part ; d'AVOIR en conséquence condamné la société civile de construction vente Célia à payer aux époux Y...les sommes de 120. 900 € et de 13. 000 €, augmentées des intérêts au taux légal à compter du 19 avril 2011, avec capitalisation des intérêts ; d'AVOIR condamné M. X... à garantir les époux Y...du paiement des sommes dues par la SCCV Célia du chef de l'annulation de la vente, en cas d'insolvabilité de celle-ci ; d'AVOIR condamné le Crédit Foncier de France à restituer aux époux Y...la somme de 8. 237, 32 € au titre des intérêts intercalaires payés par ces derniers ; d'AVOIR condamné in solidum la SCCV Célia et M. X... à payer au CFF la somme de 8. 237, 32 € à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE sur la demande d'annulation du contrat de VEFA : il est exact que l'article 261-11 du Code de la construction dispose que la nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux ; que néanmoins la Cour doit se placer à la date de l'acte introductif d'instance devant le tribunal pour vérifier l'existence de cette condition, qui se trouve ainsi remplie, puisque l'immeuble n'a été achevé qu'en juillet 2013, ce qui a conduit les époux Y...à en refuser la livraison ; qu'en outre, l'offre de livraison aux époux Y..., en juillet 2013, est largement postérieure à la date du jugement déféré, lequel était assorti de l'exécution provisoire ; que contrairement à ce que soutient encore la SCCV Célia, la demande des époux Y..., introduite moins de deux ans après la date de livraison prévue, et après diverses promesses de livraison de la part de la SCCV Célia, acceptées par les époux Y...mais non tenues, ne peut être considérée comme tardive ; qu'enfin, à supposer même, pour les besoins du raisonnement, que l'action en nullité ne puisse être mise en oeuvre, l'action résolutoire fondée sur l'article 1184 du Code civil, formée à titre subsidiaire, ne pourrait qu'être accueillie, la démonstration de l'inexécution de ses obligations contractuelles par la SCCV Célia étant faite plus qu'à suffire ; que sur le fondement de l'article R. 261-18 b) du Code de la construction, le Tribunal a exactement relevé, en des motifs complets et pertinents que la Cour adopte, que la garantie intrinsèque de l'opération n'était pas légalement constituée puisque les conditions prévues par ce texte n'étaient pas remplies en l'absence d'une attestation d'achèvement des fondations du bâtiment comprenant la maison des époux Nigeon (il s'agissait de maisons individuelles jumelées par trois) établie par un homme de l'art indépendant, puisque l'attestation annexée au contrat émanait du Directeur des Travaux de la société Finaxiome Production, membre du groupe Finaxiome associé unique de la SCCV Célia, et, qui, rédigée en termes généraux, ne concernait même pas spécialement le groupe de maisons en cause, et en l'absence d'un financement établi par les fonds propres du vendeur, une avance de trésorerie de la société mère de la SCCV ne remplissant pas les conditions de permanence exigibles ; que la Cour ajoute que les dispositions du Code de la construction relatives aux conditions de forme et de fond des contrats de VEFA doivent être interprétées strictement puisqu'elles sont destinées à protéger les acquéreurs en l'état futur d'achèvement contre l'insolvabilité du vendeur promoteur et sont à ce titre impératives, de sorte que ne peut être admis aucun équivalent ou approximation ; que le jugement sera donc confirmé sur l'annulation de la vente, faute de garantie intrinsèque conforme aux dispositions d'ordre public ci-dessus rappelées ; que par suite, étant observé qu'elles ne font l'objet en elles-mêmes d'aucune observation, seront confirmées les dispositions du jugement condamnant la SCCV Célia à restituer aux époux Y...la somme de 120. 900 € correspondant à la portion du prix de vente réglée, assortie de l'intérêt au taux légal à compter de l'assignation, soit du 19 avril 2011, avec capitalisation. Sera également confirmée la condamnation prononcée au titre de la clause pénale, pour la somme de 13. 000 €, avec intérêts au taux légal et capitalisation, l'annulation de la vente étant assimilable à sa résolution, la SCCV Célia ne formant d'ailleurs aucune observation sur ce point ; Sur la responsabilité de Maître X... ; que ce dernier expose que la garantie intrinsèque était parfaitement constituée lorsqu'il a prêté

son ministère ; que s'il est vrai qu'aucune disposition n'exige que l'achèvement des fondations soit constaté par un architecte, ni ne prohibe l'existence de relations juridiques entre l'homme de l'art attestant de l'état du chantier et le vendeur, force est de rappeler que l'objet des dispositions précitées est précisément d'apporter une garantie minimale aux acquéreurs ; qu'or nul ne pouvant se constituer une preuve à soi-même, une attestation émanant d'un préposé d'une entreprise appartenant au même groupe que le promoteur ne remplit pas les conditions d'objectivité nécessairement prévues par ces règles, peu important à cet égard que le chantier ait ou non atteint ce stade ultérieurement ou même concomitamment à l'acte de VEFA ; qu'en second lieu, une simple avance de trésorerie ne peut constituer les fonds propres exigés, puisqu'elle constitue un simple prêt, sans aucune garantie de durée, et remboursable à première demande ; qu'il est d'ailleurs constant en l'espèce que les difficultés de la SAS Finaxiome, société mère de la SCCV Célia, qui ont conduit à l'ouverture d'une procédure collective au profit de la première, ont eu une répercussion immédiate sur le chantier, qui a été interrompu de longs mois ; que c'est tout aussi vainement que Maître X... soutient que la création pour un chantier déterminé d'une SCCV exclusivement alimentée par des fonds provenant de l'entité qui est à son origine est usuelle, ce qui n'est pas contesté ; qu'en revanche, rien n'empêche que, dans le cadre d'un tel montage juridique, l'attribution des fonds nécessaires dans le cadre de l'opération de VEFA à la société vendeuse se fasse selon des modalités garantissant la pérennité de ce financement ; que n'est en effet pas en cause le recours à une SCCV entièrement dédiée à une opération particulière, qui n'est pas critiquable en soi, mais le mode de financement de cette dernière, qui ne présente pas les garanties suffisantes aux yeux de la loi, faute de certitude que l'« avance » effectuée restera dédiée à l'opération en cause, étant d'ailleurs observé que l'article R. 261-18 du Code de la consommation précise expressément que les fonds doivent appartenir au vendeur et ne peuvent être issus d'emprunts ; qu'enfin, s'il est admis que, contrairement à la lettre de l'article R. 621-20 du Code de la construction, l'existence de fonds propres puisse être certifié par un expert-comptable, contrairement à ce que feint de croire Maître X..., ce n'est pas la qualité du signataire de l'attestation relative aux fonds propres de la SCCV Célia qui est à l'origine de l'absence de garantie intrinsèque, mais bien les modalités de mise à disposition des fonds qui interdisent de considérer qu'il s'agissait de fonds propres ; qu'ainsi, en présence d'une opération immobilière de VEFA avec garantie intrinsèque, dont la fragilité ne pouvait, en sa qualité de professionnel du droit et de l'immobilier, lui échapper, les devoirs inhérents à son ministère imposaient à Maître X... de ne pas se borner à annexer à son acte les attestations fournies par la SCCV Célia sans s'interroger sur la portée et sur la réalité de la garantie qu'elles étaient censées établir, mais lui prescrivait au contraire, dans le cadre d'une obligation de vigilance et de conseil renforcée au regard des risques inhérents à la nature de l'opération, de mettre en garde les époux Y... contre une acquisition en l'état futur d'achèvement assortie d'une garantie intrinsèque sans réelle consistance ; que ne s'en étant pas acquitté, et ayant ainsi manqué à son obligation d'assurer l'efficacité de l'acte auquel il prêtait son ministère, il doit répondre des conséquences dommageables de cette défaillance ; que l'annulation de l'acte étant imputable à sa faute, Maître X... a justement été condamné in solidum avec la SCCV Célia à payer le montant de la clause pénale, point sur lequel il ne formule d'ailleurs aucune observation particulière ; que la restitution du prix de vente n'étant qu'une conséquence de l'annulation de la vente, et ne constituant pas un élément du préjudice indemnifiable, Maître X... ne peut être condamné de plano à garantir cette restitution ; que néanmoins, bien que la SCCV Célia soit in bonis, force est de constater que les époux Y... sont exposés au risque d'insolvabilité de cette dernière en ce qui concerne la restitution du prix en conséquence de l'annulation du contrat, elle-même imputable à la faute du notaire ; qu'il est donc légitime que Maître X... soit, en cas d'insolvabilité de la SCCV Célia et à titre de dommages et intérêts, condamné à garantir les époux Y... des sommes qu'ils n'auront

pu recouvrer contre la SCCV Célia, sommes qui constitueront alors un préjudice découlant directement de l'inefficacité de l'acte ; que le jugement sera donc réformé sur ce point ; que les préjudice subi par le Crédit Foncier du fait de l'immobilisation des fonds débloqués sans contrepartie est avéré ; que les condamnations prononcées contre Maître X... à son profit et en réparation de ce préjudice ne font d'ailleurs l'objet d'aucune observation de la part de ce dernier, non plus d'ailleurs que de la part de la SCCV Célia, et les dispositions du jugement sur ce point seront confirmées, la demande du Crédit Foncier tendant à obtenir des intérêts à compter de chaque versement étant cependant rejetée, puisqu'il s'agit de dommages et intérêts, qui porteront intérêts conformément au jugement sur ce point également confirmé, à compter de sa date ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur la demande en annulation de la vente : selon les dispositions de l'article R. 261-18 du Code de la construction et de l'habitation, la garantie d'achèvement imposée par l'article L. 261-11 du même Code résulte des conditions propres à l'opération lorsque cette dernière répond à l'une ou l'autre des conditions suivantes : a) si l'immeuble est mis hors d'eau et n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque, b) si les fondations sont achevées et si le financement de l'immeuble ou des immeubles compris dans un même programme est assuré à 75 % du prix de vente prévu par les fonds propres du vendeur ou par le montant du prix des ventes déjà conclues ou par des crédits confirmés par des banques ou établissements financiers habilités ; qu'en l'occurrence, l'acte notarié du 7 février 2008 mentionne la déclaration du vendeur et la reconnaissance par l'acquéreur de l'achèvement des fondations de l'immeuble, ainsi qu'il résulte de l'attestation de M. A...préposé de la société Finaxiome, ainsi que la justification du montant du prix des ventes réalisées à la date du 7 février 2008 selon l'attestation du notaire, du montant des fonds propres de la SCCV Célia selon l'attestation de l'expert-comptable ; cependant que, d'une part, l'attestation jointe ne peut avoir de force probante suffisante dès lors qu'elle est établie à l'en-tête de la société Finaxiome, société mère de la SCCV Célia, par un préposé de celle-là en sa qualité de directeur des travaux, et mentionne au surplus sous la photographie l'illustrant " cette photo est représentative de l'avancement global du chantier " ; Que d'autre part, si l'attestation d'un expert-comptable relative à une avance de trésorerie par la société Finaxiome à la SCCV Célia peut être considérée comme satisfaisante aux dispositions de l'article R. 261-18 du Code de la construction et de l'habitation en considération de la qualité du certificateur, professionnel du chiffre inscrit à l'ordre des experts comptables suivant les dispositions de l'ordonnance du 19 septembre 1945, il reste que cette attestation ne satisfait pas aux dispositions des articles R. 261-18 b et R 261-20 du Code de la construction et de l'habitation en ce qu'elle ne suffit pas à établir que ladite avance réponde à l'exigence de certitude, d'irrévocabilité et de durée jusqu'à l'achèvement de l'immeuble de la capacité financière de la SCCV Célia à s'acquitter de ses obligations de livraison et en tout état de cause n'atteste pas de la consistance des fonds propres de cette société ; Qu'en effet, outre le manque de force probante d'une attestation émanant d'un préposé de la société mère de la SCCV Célia, circonstance qui ne pouvait que retenir l'attention d'un professionnel du droit, Me X... est mal fondé à prétendre que l'attestation de Mme Natacha B..., expert-comptable associée de la société d'expertise comptable CDH ASSOCIES, telle qu'annexée à l'acte de vente, suffit à satisfaire aux prescriptions de l'article R. 261-18 b du Code de la construction et de l'habitation alors que cette pièce ne fait mention que d'une avance de trésorerie effectuée par la société Finaxiome à la société Célia d'un montant de 654. 613, 15 euros à la date du 6 février 2008, soit une aide financière, dette sociale remboursable à tout moment à défaut de précision à cet égard, qui ne peut être assimilée à des fonds propres tels que mentionnés par le texte qui précède, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une augmentation de capital par apport en numéraire, incorporation de réserve ou de bénéfices et ne peut même pas être assimilée à des capitaux permanents à défaut de convention de blocage en compte courant d'associé ; Qu'ainsi, l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement

dressé par Me X... ne permet pas d'établir que la garantie intrinsèque soit constituée selon la forme prévue par l'article R. 261-18 b du Code de la construction et de l'habitation ce dont il résulte que cet acte à défaut de satisfaire aux exigences de l'article L. 261-11 du même Code encours l'annulation ce dont il résulte la restitution par la société Célia des sommes versées par les acquéreurs au titre des appels de fonds ; qu'il s'ensuit que Me X..., en manquant à son obligation de vérifier la conformité aux dispositions légales de cet acte de vente, l'a privé d'efficacité et doit en conséquence répondre des conséquences qui en découlent pour les acquéreurs ; qu'il sera dès lors condamné, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, à garantir M. Serge Y...et Mme Ingrid Z...du risque de défaillance de la SCCV Célia au paiement des sommes dues par celle-ci en conséquence de l'annulation de la vente, en l'occurrence la restitution des sommes versées par eux à la société de construction vente, soit, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 19 avril 2011 date de l'assignation, les sommes de 120. 900 euros au titre des paiements effectués sur appels de fonds du 3 juin 2008 au 4 mai 2009 et euros due par la société Célia aux acquéreurs au titre de la clause pénale stipulée à l'acte de vente égale à 10 % du prix ; que sur la résolution du contrat de prêt ; que le contrat de vente résolu étant censé n'avoir jamais existé, sa disparition rétroactive entraîne la résolution de plein droit du contrat de prêt, souscrit pour assurer le financement de l'acquisition de l'immeuble, ainsi que de ses accessoires ; qu'il résulte de la « note de débit de prise en charge des intérêts intercalaires arrêtés au 5 mars 2010 » et l'échéancier de l'année 2010 produite par les emprunteurs que ceux-ci se sont acquittés à ce titre de la somme de 8. 237, 32 euros ; qu'en conséquence, la restitution de toutes sommes perçues de part et d'autre doit être ordonnée, soit, augmentées des intérêts au taux légal à compter de leur demande, par M. Serge Y...et Mme Ingrid Z...celle de 120. 900 euros au titre des sommes avancées par la banque en utilisation du contrat de prêt et par le Crédit Foncier de France celle de 8. 237, 32 euros au titre des intérêts intercalaires payés par les emprunteurs ; que par le fait de la société Célia la banque a subi un préjudice, en terme d'immobilisation sans contrepartie des fonds prêtés, dont la faute commise par Me X... est également cause médiate mais suffisamment directe ; que toutefois cette banque ne subit aucun manque à gagner sur 24 ans dès lors que la restitution des fonds prêtés constitue pour celle-ci une ressource dont elle peut à nouveau disposer ; qu'il y a donc lieu à condamnation de Me X... au paiement au Crédit Foncier de France, de la somme de 8. 237, 32 euros augmentée des intérêts au taux légal à compter du présent jugement ;

1° ALORS QUE l'achèvement de l'immeuble au jour où le juge statue fait obstacle au prononcé de la nullité de la vente d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, à raison de l'absence de mention dans l'acte de vente de la constitution d'une garantie intrinsèque d'achèvement conforme aux dispositions de l'article R. 621-18 du Code de la construction et de l'habitation ; qu'en jugeant que les époux Y...étaient fondés à demander l'annulation de la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement conclue le 7 février 2008 avec la société Célia, à raison de l'absence de constitution de la garantie intrinsèque d'achèvement prévue à l'article R. 261-18 b du Code de la construction et de l'habitation, aux motifs que la condition d'inachèvement de l'immeuble devait être appréciée à « la date de l'acte introductif d'instance devant le Tribunal » (arrêt p. 7, § 3), la Cour d'appel a violé les articles L. 261-11 et R. 261-18 b du Code de la construction et de l'habitation ;

2° ALORS QU'aux termes de l'article L. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation, la sanction de l'absence de fourniture de la garantie d'achèvement, qui constitue un vice de formation du contrat, est la nullité du contrat de vente, non sa résolution, laquelle ne peut être prononcée qu'en cas d'inexécution contractuelle ; qu'en jugeant qu'à supposer que les époux Y...ne puissent demander la nullité du contrat de vente pour absence de délivrance de la garantie d'achèvement, leur action subsidiaire en résolution de la vente ne pourrait qu'être accueillie, la démonstration de l'inexécution de ses obligations contractuelles par la SCCV Célia étant faite plus qu'à suffire, quand

l'absence de fourniture de la garantie d'achèvement, à la supposer établie, ne justifiait pas la résolution de la vente, la Cour d'appel a violé les articles L. 261-11 et R. 261-18 b du Code de la construction et de l'habitation, et 1184 du Code civil ;

3° ALORS QU'en jugeant, au terme de son dispositif, que le contrat était nul, après avoir considéré, dans ses motifs, qu'il était résolu, la Cour d'appel, qui s'est contredite, a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

4° ALORS QUE le juge ne peut modifier les termes du litige ; qu'en jugeant qu'à supposer que les époux Y...ne puissent demander la nullité du contrat de vente pour absence de délivrance de la garantie d'achèvement, leur action subsidiaire en résolution de la vente ne pourrait qu'être accueillie dans la mesure où « la démonstration de l'inexécution de ses obligations par la SCCV Célia était faite plus qu'à suffire », bien que, dans leurs conclusions d'appel (pages 19 et 20), les époux Y...n'aient fondé leur demande subsidiaire en résolution du contrat de vente que sur l'inexécution par la société Célia de son obligation de livrer l'immeuble à la date contractuellement prévue, la Cour d'appel a méconnu les termes du litige qui lui étaient soumis et a ainsi violé les articles 4 et 5 du Code de procédure civile ;

5° ALORS QU'en se bornant à affirmer qu'« à supposer même, pour les besoins du raisonnement, que l'action en nullité ne puisse être mise en oeuvre, l'action résolutoire fondée sur l'article 1184 du Code civil, formée à titre subsidiaire, ne pourrait qu'être accueillie, la démonstration de l'inexécution de ses obligations contractuelles par la SCCV Célia étant faite plus qu'à suffire », sans préciser les inexécutions contractuelles commises par la société Célia qui seraient susceptibles de justifier la résolution de la vente, ni indiquer et a fortiori analyser les pièces du dossier établissant l'inexécution de ses obligations par la société Célia, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

6° ALORS QUE dans ses conclusions d'appel (page 6), la SCCV Célia faisait valoir que le retard de livraison de l'immeuble avait été causé par de multiples événements indépendants de sa volonté, constitutifs d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement, ainsi que cela était établi par un courrier de la société en date du 14 février 2011 accompagné des justificatifs ; qu'en se contentant d'affirmer que « la démonstration de l'inexécution de ses obligations contractuelles par la SCCV Célia était faite plus qu'à suffire », sans répondre au moyen de la SCCV Célia invoquant l'existence d'un cas de force majeure ou une cause de suspension légitime du délai d'achèvement, ni analyser les pièces versées aux débats par l'exposante à l'appui de ses prétentions, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

7° ALORS QUE le notaire n'est pas garant de la bonne exécution du contrat par le débiteur de l'obligation contractée dans l'acte authentique ; qu'en condamnant M. X... à garantir les époux Y...de la restitution des sommes versées à la SCCV Célia et à indemniser le CFF de son préjudice aux motifs que « la démonstration de l'inexécution de ses obligations contractuelles par la SCCV Célia était faite plus qu'à suffire », faisant ainsi nécessairement référence au retard de livraison de l'immeuble, seule inexécution invoquée par les acquéreurs dans leurs conclusions, bien que le notaire n'ait pu être tenu de restituer les sommes versées en exécution d'un contrat résolu pour un défaut d'exécution des prestations du vendeur, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

8° ALORS QU'en tout état de cause, sauf collusion frauduleuse, la preuve de l'achèvement des fondations peut résulter d'une attestation établie par le maître d'oeuvre d'exécution, fût-il le préposé d'une société appartenant au même groupe que le vendeur ; qu'en considérant que l'attestation établie par M. A...et annexée à l'acte de vente, ne pouvait valoir attestation d'achèvement des fondations aux seuls motifs qu'elle « émanait du directeur des travaux de la société Finaxiome Production, membre du groupe Finaxiome associé unique de la SCCV Célia », la Cour d'appel a violé les articles L.

261-11 et R. 261-18 du Code de la construction et de l'habitation ;

9° ALORS QU'en jugeant que l'attestation de M. A...ne permettait pas d'établir qu'elle concernait l'immeuble des époux Y..., après avoir pourtant relevé que l'acte notarié du 7 février 2008 mentionnait « la reconnaissance par l'acquéreur de l'achèvement des fondations de l'immeuble, ainsi qu'il résultait de l'attestation de M. A...», la Cour d'appel, qui s'est contredite, a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

10° ALORS QUE la constitution d'une garantie d'achèvement peut résulter du financement du programme immobilier à concurrence de 75 % du prix de vente par le montant des ventes déjà conclues à la date de la signature de l'acte ; qu'en l'espèce, il résulte des énonciations du jugement attaqué (pages 3 et 4), dont la Cour d'appel a expressément adopté les motifs, que M. X..., rédacteur de la vente du 7 février 2008, avait établi une attestation annexée à l'acte indiquant que le montant du prix TTC des ventes en l'état futur d'achèvement réalisées par la SCCV Célia au 7 février 2008 s'élevait à la somme de 3.594.000 €, soit un montant supérieur à 75 % du prix de vente ; qu'en jugeant néanmoins que la garantie intrinsèque de l'opération n'était pas légalement constituée, la Cour d'appel a violé les articles L. 261-11 et R. 261-18 b du Code de la construction et de l'habitation ;

11° ALORS QUE la constitution d'une garantie d'achèvement résultant du financement du programme immobilier à concurrence de 75 % du prix de vente prévu par les fonds propres du vendeur peut résulter d'une avance de trésorerie consentie à la société civile venderesse par son associé unique, lequel est en ce cas indéfiniment responsable des dettes sociales du vendeur ; qu'en jugeant que l'attestation annexée à l'acte de vente, établie par Mme B..., expert-comptable de la société CDH Associés, aux termes de laquelle la société Finaxiome avait consenti à sa filiale la société Célia une avance de trésorerie de 654.613,13 €, ne permettait pas d'établir que les conditions de la garantie d'achèvement étaient remplies dans la mesure où une avance de trésorerie n'était pas assimilable à un apport de fonds propres, la Cour d'appel a violé les articles L. 261-11, R. 261-18 b du Code de la construction et de l'habitation et 1857 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Rouen , du 4 décembre 2013