Le : 13/12/2013

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 4 décembre 2013

N° de pourvoi: 12-27293

ECLI:FR:CCASS:2013:C301428

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Roger, Sevaux et Mathonnet, SCP de Nervo et Poupet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à M. X... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Immoclair ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi du 13 décembre 2000, ensemble l'article 1134 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Metz, 5 juillet 2012), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 9 juin 2010, n° 09-15. 361) que M. et Mme Y... ont vendu à M. et Mme X... une maison d'habitation, sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt la réitération par acte authentique devant intervenir le 15 janvier 2005 ; que le contrat prévoyait qu'au cas où l'une des parties viendrait à refuser de régulariser la vente dans le délai imparti, sauf à justifier de l'application d'une condition suspensive, la partie qui ne serait pas en défaut percevrait une certaine somme à titre de clause pénale ; que la vente n'ayant pas été réitérée, M. Y... a assigné M. et Mme X... en paiement de la clause pénale ;

Attendu que pour accueillir la demande, l'arrêt retient que la faculté de rétractation est une prérogative strictement personnelle à chacun des époux et que M. X... ne peut se prévaloir de l'irrégularité de la notification destinée à son épouse ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'exercice par Mme X... de son droit de rétractation avait entraîné l'anéantissement du contrat, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 5 juillet 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Metz ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Nancy ;

Condamne aux dépens M. Y... ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Y... à payer à M. X... la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Roger, Sevaux et Mathonnet, avocat aux Conseils, pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Monsieur Sébastien X..., avec son épouse, à payer à Monsieur Y... la somme de 15. 000 euros, assortie des intérêts légaux à compter du 23 décembre 2005 et celle de 1. 000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile et de l'avoir condamné à payer à Monsieur Y... la somme supplémentaire de 2. 500 euros à ce dernier titre ;

Aux motifs que l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que : pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation

de la lettre lui notifiant l'acte ; que cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise ; que la faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes ; que lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation ; que dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret ; que lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse ; que lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas ; qu'en aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours ; que c'est sur la base de ces dispositions que la Cour de cassation, dans son arrêt susvisé du 9 juin 2010, a cassé l'arrêt de la cour de Colmar en ce que celle-ci a jugé régulier et opposable aux deux époux X.../ Z... la notification faite à M. et Mme X... dans le cadre d'un courrier unique en lettre recommandée avec accusé de réception, celui-ci n'ayant été signé que par le seul mari, ici M. Sébastien X... ; que la Cour de cassation a donc considéré, nonobstant la solidarité légale entre époux instituée par l'article 220 du Code civil, qui ne concerne que les contrats ayant pour objet l'entretien du ménage l'éducation des enfants ou pour les emprunts portant sur des sommes modestes nécessaires aux besoins de la vie courante, et nonobstant la solidarité conventionnelle qui apparaît avoir été instituée dans le compromis de vente souscrit par les parties le 14 octobre 2004, que cette notification n'était pas valable à l'égard de Mme Laure Z... épouse X..., en sorte que le délai institué par le code de la construction et de l'habitation n'avait pas couru à son encontre et qu'elle avait conservé la faculté de se rétracter, ce qu'elle a d'ailleurs fait valablement ; que le principe institué par l'article L. 271-1 du code de la construction de la notification de l'acte aux 2 époux procède de l'idée que la faculté de rétractation est une prérogative strictement personnelle à chacun des époux ; qu'il s'en déduit que M. X... ne peut se prévaloir de l'irrégularité de la notification destinée à son épouse, sa qualité d'acquéreur solidaire ne lui conférant pas le droit d'opposer au vendeur les exceptions purement personnelles au codébiteur, ici son exépouse ; qu'il ne peut par suite soutenir que la faculté de rétractation exercée par celle-ci doit lui profiter ;

Alors que, lorsque les époux se sont conjointement, fût-ce solidairement, engagés à acquérir un bien, chacun d'eux a qualité pour se prévaloir de la rétractation de l'autre dans les conditions prévues à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ; qu'en jugeant le contraire, la Cour d'appel a violé l'article L. 271-1 précité, ensemble les articles 1197 et 2102 du Code civil ; **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Metz , du 5 juillet 2012