

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 18 février 2015

N° de pourvoi: 14-14416

ECLI:FR:CCASS:2015:C300209

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Odent et Poulet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 16 janvier 2014), que par acte sous seing privé des 9 et 16 mai 2011, M. X... a vendu à la société HPBC des parcelles de terrain, sous diverses conditions suspensives, l'acte authentique devant être signé au plus tard le 31 décembre 2012 ; que la société HPBC ayant informé M. X... le 3 janvier 2012 qu'elle renonçait au bénéfice des conditions suspensives stipulées à son profit, celui-ci lui a répondu que cette renonciation était tardive et qu'il y avait lieu de constater la nullité de l'acte sous seing privé, sur le fondement des articles L. 290-1 et L. 290-2 du code de la construction et de l'habitation ; que la société HPBC a assigné M. X... afin de voir juger la vente parfaite ;

Attendu que la société HPBC fait grief à l'arrêt de prononcer la nullité de la promesse de vente et d'ordonner la restitution du dépôt de garantie consigné entre les mains du notaire, alors, selon le moyen :

1°/ qu'une loi peut être considérée comme interprétative lorsqu'elle se borne à reconnaître, sans rien innover, un droit préexistant qu'une définition imparfaite a rendu susceptible de controverses ; que tel est le cas de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, laquelle, en son article 110, a modifié l'article L. 290-2 du code de la construction et de l'habitation ; qu'en effet cette loi, qui n'a pas modifié les termes des droits et obligations préexistants, établis par la loi antérieure n° 2009-323 du 25 mars 2009 dans les articles L. 290-1 et 290-2 de ce code, a en revanche ajouté dans ce second texte qu'il se rapportait seulement à la promesse « unilatérale » mentionnée au premier, en précisant ainsi le sens de l'un et de l'autre relativement à des dispositions jusque-là imparfaitement définies et pour autant susceptibles de controverses, l'article L. 290-1 ne comportant lui-même aucune mention de promesse « unilatérale » ; qu'en décidant dès lors que la loi de 2012

n'était pas interprétative, au motif erroné qu'elle aurait « innové » en limitant l'obligation de prévoir une indemnité d'immobilisation aux seules promesses unilatérales, de sorte que seules étaient applicables au litige les dispositions issues de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, la cour d'appel a violé les articles 110 de la loi du 22 mars 2012, ensemble les articles L. 290-1 et L. 290-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ que l'incise apportée par l'article 110 de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 n'a pas eu seulement pour effet de modifier les dispositions de l'article 290-2 du code de la construction et de l'habitation ; qu'en renvoyant à « la promesse unilatérale de vente mentionnée à l'article L. 290-1 », quand ce texte ne porte aucune mention d'une promesse unilatérale, cette incise en a modifié le sens afin qu'il soit désormais entendu qu'il vise la promesse unilatérale ; que cette modification de sens, qui ne procède d'aucune modification matérielle, puisque l'article L. 290-1 conserve toujours sa rédaction issue de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, ne peut procéder que d'une modification interprétative ; qu'en décidant dès lors que la loi de 2012 n'avait pas de caractère interprétatif, au motif inopérant qu'elle ne s'était pas elle-même déclarée interprétative, sans rechercher, comme elle y était invitée, si l'effet produit par la modification de l'article L. 290-2 sur l'article L. 290-1, pourtant demeuré matériellement inchangé mais dont la signification était modifiée, ne révélait pas ce caractère interprétatif, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 110 de la loi du 22 mars 2012, ensemble des articles L. 290-1 et L. 290-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la promesse synallagmatique de vente avait été conclue par M. X... pour une durée supérieure à dix-huit mois et exactement retenu qu'elle était soumise de plein droit à l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation, lequel est applicable à toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier par un particulier, et devait être constatée par acte authentique, la cour d'appel a déduit à bon droit de ce seul motif que la demande de nullité de l'acte sous seing privé devait être accueillie ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société HPBC aux dépens ;

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

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Odent et Poulet, avocat aux Conseils, pour la société HPBC

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR confirmé le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Bordeaux, le 4 juillet 2012, notamment en ce qu'il avait prononcé la nullité de la promesse de vente conclue sous seing privé entre Charles X... et la société HPBC les 9 et 16 mai 2011 et ordonné la restitution du dépôt de garantie de 41 500 € consigné entre les mains de Me Y... notaire à Saint-Médard en Jalles à la société HPBC ;

AUX MOTIFS QUE, sur la nullité de l'acte litigieux : selon les dispositions de l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 « toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de dix-huit mois est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique » ; que la société HPBC entend tirer argument de la rédaction de l'article L. 290-2 pour interpréter l'article L. 290-1, et réduire son domaine

d'application aux seules promesses unilatérales ; que l'article L. 290-2 du CCH, dans sa rédaction résultant de l'article 110 de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, dispose en effet que « la promesse unilatérale de vente mentionnée à l'article L. 290-1 prévoit, à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5 % du prix de vente, faisant l'objet d'un versement ou d'une caution déposés entre les mains du notaire » ; qu'il convient cependant de relever que la loi nouvelle relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives, n'est pas applicable en la cause puisqu'elle n'a pas été déclarée interprétative, qu'elle ne se borne pas à reconnaître un droit préexistant qu'une définition imparfaite aurait rendu susceptible de controverse, et qu'au contraire, elle innove en limitant désormais l'obligation de prévoir une indemnité d'immobilisation aux seules promesses unilatérales de vente consenties par des personnes physiques, dont la validité est supérieure à 18 mois ; que c'est donc l'article L. 290-2 dans sa version issue de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 qui était applicable au moment de la signature de l'acte litigieux, selon lequel « la promesse de vente mentionnée à l'article L. 290-1 prévoit, à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5 % du prix de vente, faisant l'objet d'un versement ou d'une caution déposés entre les mains du notaire » ; que l'acte des 9 et 16 mai 2011 doit être qualifié de promesse synallagmatique de vente, et non de promesse d'achat comme soutenu à tort par la société HPBC, dès lors que les parties s'obligeaient réciproquement les unes envers les autres, M. X... à vendre et délivrer les parcelles et la société HPBC à en payer le prix au moyen d'un prêt qu'elle s'engageait à solliciter ; que l'acte avait bien une durée de validité supérieure à 18 mois puisque les parties devaient réitérer leur engagement par acte authentique au plus tard le 31 décembre 2012 soit 19 mois plus tard ; que l'acte précisant même que cette date n'était pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourrait obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure ; que contrairement à ce que soutient la société HPBC, l'exercice du droit de préemption par la communauté urbaine de Bordeaux n'avait pas pour effet de retarder le début de la validité de l'acte ; que celui-ci a produit au contraire ses effets dès le 16 mai 2011, date de signature par le vendeur, obligeant notamment l'acquéreur à effectuer toutes les démarches utiles en vue de l'obtention de son financement ; que la promesse synallagmatique de vente conclue par M. Charles X... pour une durée supérieure à 18 mois était soumise de plein droit à l'article L. 290-1 du CCH et devait donc être constatée par acte authentique ; que le seul fait au demeurant non démontré que Maître Y..., notaire, ait prêté son concours pour la rédaction de l'acte sous seing privé était insuffisant à assurer le formalisme exigé par la loi à des fins de protection des promettants ; qu'il n'est pas établi que le vendeur ait choisi délibérément de recourir à un acte sous seing privé, et l'irrégularité formelle ne peut pas être considérée comme une turpitude imputable à M. X..., dont ce dernier ne pourrait se prévaloir ; que l'acte litigieux était donc atteint de nullité ; que s'il est interdit de renoncer par avance aux règles de protection établies par la loi à des fins de protection de l'ordre public, il est en revanche permis de renoncer aux effets acquis de telles règles ; qu'il incombait en l'espèce à la société HPBC, qui s'en prévaut, de rapporter la preuve de la confirmation de l'acte nul ; qu'il n'existe aucune confirmation expresse de l'acte, de sorte que seule une confirmation tacite peut être invoquée ; qu'à plusieurs reprises, M. X... a effectivement manifesté son intention de mener à bien son projet de vente : 1° la première fois, par courrier adressé au président de la communauté urbaine de Bordeaux, dans lequel le vendeur déclarait maintenir le prix figurant dans sa déclaration d'aliéner, prix convenu pour la cession de l'immeuble au profit de la société HPBC, 2° la seconde fois, par courrier du 3 janvier 2012, dans lequel il indiquait au gérant de la société HPBC qu'il lui paraissait nécessaire de prévoir la signature d'un avenant à l'acte, compte tenu de la nouvelle situation créée par la renonciation de la communauté urbaine à l'exercice de son droit de préemption ; qu'ainsi que le soutient à juste titre la société HPBC, le souhait de voir négocier un avenant implique nécessairement de la part

du vendeur celui de confirmer la validité de l'acte initial ; que, toutefois, la société HPBC ne démontre pas que le vendeur ait poursuivi l'exécution du contrat en ayant connaissance du vice affectant celui-ci ; qu'il n'est pas fait mention dans les courriers échangés de l'irrégularité formelle de l'acte sous seing privé par absence de caractère authentique ; que sans qu'il soit besoin d'examiner le second grief invoqué, il convient donc de confirmer le jugement entrepris, en ce qu'il a considéré que l'acte des 9 et 16 mai 2011 était nul, par violation des dispositions d'ordre public de l'article L. 290-1 du CCH et en ce qu'il a ordonné la restitution à la société HPBC de la somme de 41. 500 € correspondant au dépôt de garantie consignée entre les mains de Maître Y..., notaire ; qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le moyen tiré de la caducité de la promesse synallagmatique dès lors que la nullité de l'acte est retenue ; qu'il était stipulé en page 11 de l'acte sous seing privé qu'à titre de clause pénale, une somme égale à 10 % du prix de la vente serait mise à la charge de la partie responsable du défaut de réalisation ; qu'en l'espèce, aucun élément objectif ne permet d'imputer à l'une ou à l'autre des parties la décision de recourir à un acte sous seing privé plutôt qu'à un acte authentique ; que même si l'acte sous seing privé a été signé par le notaire du vendeur, la société HPBC avait en effet toute latitude pour en refuser la signature ; que c'est donc à juste titre que le tribunal a dit n'y avoir lieu à application de cette clause au profit de M. X... ou de la société HPBC et a rejeté les demandes formées à ce titre ; qu'il y a lieu également à confirmation de la décision, en ce qu'elle a rejeté la demande de dommages-intérêts pour résistance abusive formée par la société HPBC, dans la mesure où l'argumentation principale de M. Charles X... a été déclarée bien fondée » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « aux termes de l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation issu de la loi n° 2009-323 du 29 mars 2009, toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique ; que cette disposition est applicable aux promesses de vente conclues à partir du 1 juillet 2009 ; qu'aux termes de l'article L. 290-2 du même code, la promesse de vente mentionnée à l'article L. 290-1 prévoit à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5 % du prix de vente, faisant l'objet d'un versement ou d'une caution déposé entre les mains du notaire ; qu'en l'espèce, suivant acte sous seing privé signé par l'acquéreur le 9 mai 2011 et par le vendeur le 16 mai 2011 Monsieur Charles X... s'est engagé à vendre plusieurs parcelles cadastrées section 1Y n° 88, 89, 149, 318 lieu dit Vanteille pour une contenance totale de 3 ha 45 a 51 ca moyennant le prix de 827. 304 euros, la réitération en la forme authentique devant intervenir au plus tard le 31 décembre 2012 ; qu'un dépôt de garantie de 41. 500 euros a été versé par l'acquéreur et consigné par Maître Jacques Y..., notaire rédacteur de l'acte ; que cet acte qualifié de vente conditionnelle du fait de l'acceptation de plusieurs conditions suspensives s'analyse en une promesse synallagmatique de vente et entre ainsi dans le champ d'application de l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation ; qu'en outre, il n'est pas contesté que la promesse de vente litigieuse a une validité supérieure à dix-huit mois et que Charles X... est une personne physique qui a consenti la vente de ses terrains à l'égard de la société HPBC ; que la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion exige l'intervention d'un notaire pour la constatation d'une telle promesse ou prorogation afin de permettre de favoriser la réflexion du promettant grâce au conseil d'un professionnel avisé ; que toutefois, elle est applicable quelle que soit la destination du bien en cause et à toute promesse de vente ; qu'ainsi, elle ne se restreint pas, contrairement à ce qui est avancé par le demandeur, à un ordre public de protection qui ne s'appliquerait que dans le cas où la sanction d'une promesse de vente de longue durée est nécessaire ; que le comportement de Monsieur X..., même s'il a effectivement confirmé plusieurs fois sa volonté de s'engager, n'enlève rien à l'exigence formelle légale

qui est de constater par acte authentique le consentement d'une personne physique pour s'engager à conclure une vente ; qu'en conséquence, la promesse de vente n'ayant pas été constatée par acte authentique en l'espèce mais uniquement par acte sous seing privé, il convient de prononcer sa nullité au sens de l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation ; qu'en outre, aucune indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5 % du prix de vente n'a été stipulée dans le contrat de vente ce qui constitue une autre cause formelle de nullité de la promesse de vente au sens de l'article L. 290-2 du code de la construction et de l'habitation ; qu'en effet la loi applicable au litige est celle qui est antérieure à la réforme du 22 mars 2012 ; que dès lors, les parties devront être remises dans l'état où elles étaient avant la conclusion de la promesse de vente ; que sera ordonnée la restitution du dépôt de garantie de 41.500 euros consigné entre les mains de Maître Y... notaire à Saint-Médard en Jalles à la société HPBC »

1° ALORS QU'une loi peut être considérée comme interprétative lorsqu'elle se borne à reconnaître, sans rien innover, un droit préexistant qu'une définition imparfaite a rendu susceptible de controverses ; que tel est le cas de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, laquelle, en son article 110, a modifié l'article L. 290-2 du code de la construction et de l'habitation ; qu'en effet cette loi, qui n'a pas modifié les termes des droits et obligations préexistants, établis par la loi antérieure n° 2009-323 du 25 mars 2009 dans les articles L. 290-1 et 290-2 de ce code, a en revanche ajouté dans ce second texte qu'il se rapportait seulement à la promesse « unilatérale » mentionnée au premier, en précisant ainsi le sens de l'un et de l'autre relativement à des dispositions jusque-là imparfaitement définies et pour autant susceptibles de controverses, l'article L. 290-1 ne comportant lui-même aucune mention de promesse « unilatérale » ; qu'en décidant dès lors que la loi de 2012 n'était pas interprétative, au motif erroné qu'elle aurait « innové » en limitant l'obligation de prévoir une indemnité d'immobilisation aux seules promesses unilatérales, de sorte que seules étaient applicables au litige les dispositions issues de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, la cour a violé les articles 110 de la loi du 22 mars 2012, ensemble les articles L. 290-1 et L. 290-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2° ALORS QUE l'incise apportée par l'article 110 de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 n'a pas eu seulement pour effet de modifier les dispositions de l'article 290-2 du code de la construction et de l'habitation ; qu'en renvoyant à « la promesse unilatérale de vente mentionnée à l'article L. 290-1 », quand ce texte ne porte aucune mention d'une promesse unilatérale, cette incise en a modifié le sens afin qu'il soit désormais entendu qu'il vise la promesse unilatérale ; que cette modification de sens, qui ne procède d'aucune modification matérielle, puisque l'article L. 290-1 conserve toujours sa rédaction issue de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, ne peut procéder que d'une modification interprétative ; qu'en décidant dès lors que la loi de 2012 n'avait pas de caractère interprétatif, au motif inopérant qu'elle ne s'était pas elle-même déclarée interprétative, sans rechercher, comme elle y était invitée, si l'effet produit par la modification de l'article L. 290-2 sur l'article L. 290-1, pourtant demeuré matériellement inchangé mais dont la signification était modifiée, ne révélait pas ce caractère interprétatif, la cour a privé sa décision de base légale au regard des articles 110 de la loi du 22 mars 2012, ensemble des articles L. 290-1 et L. 290-2 du code de la construction et de l'habitation.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux , du 16 janvier 2014