

Le : 17/11/2015

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 12 novembre 2015

N° de pourvoi: 14-18390

ECLI:FR:CCASS:2015:C301250

Publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Marc Lévis, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, 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 la société civile immobilière Vergier (la SCI) du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société La compagnie architectes coopérative « Ar-Co » et Mme X..., ès qualités de mandataire liquidateur de la société CGA expertises ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 2244 ancien du code civil, ensemble l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 3 avril 2014), que, par acte authentique du 20 mars 2007, M. Y... a vendu à la SCI divers lots de copropriété, l'acte mentionnant une superficie « loi Carrez » de 490,14 m² ; que, par acte du 28 juin 2007, la SCI a saisi le juge des référés d'une demande de désignation d'expert avec mission d'établir la surface de l'ensemble des lots vendus ; qu'une ordonnance du 10 octobre 2007 a accueilli la demande ; que, par acte du 17 septembre 2008, la SCI assigné M. Y... en diminution du prix ;

Attendu que, pour déclarer irrecevable l'action de la SCI, l'arrêt retient qu'elle a été

intentée plus d'un an après la date de l'acte authentique ayant constaté la réalisation de la vente et qu'elle est frappée de déchéance, l'assignation en référé délivrée le 28 juin 2007, dont le dispositif tendait à la désignation d'un expert, au visa des dispositions de l'article 145 du code de procédure civile, n'ayant pas eu pour effet d'interrompre ou de suspendre le délai prévu par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le délai d'un an prévu par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 pour engager l'action en diminution du prix de vente avait été interrompu par l'assignation en référé expertise, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 3 avril 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Paris, autrement composée ;

Condamne MM. Y..., Z... et A... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne MM. Y..., Z... et A... à payer la somme de 3 000 euros à la SCI Vergier ; rejette les autres demandes ;

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 douze novembre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP de Nervo et Poupet, avocat aux Conseils, pour la société Vergier.

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir dit la SCI Vergier déchu de son action en diminution du prix de vente et de l'avoir déclarée irrecevable

Aux motifs propres qu'il ressort des dispositions de l'article 46 de la loi, 65-557 du 10 juillet 1965, que l'action en diminution de prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance ; qu'en l'espèce, la SCI Vergier, au visa des dispositions susvisées a introduit devant le tribunal de grande instance de Paris, par une assignation au fond délivrée le 10 septembre 2008, une action en diminution de prix de la vente reçue par acte authentique

du 20 mars 2007 ; qu'en application des dispositions susvisées, cette action ayant été intentée plus d'un an après la date de l'acte authentique ayant constaté la réalisation de la vente, il y a lieu de dire que cette action est frappée de déchéance, étant observé que l'assignation en référé délivrée le 28 juin 2007, dont le dispositif tendait à la désignation d'un expert au visa des dispositions de l'article 145 du code de procédure civile n'a pas eu pour effet d'interrompre ou de suspendre le délai prévu par les dispositions susvisées ;

Et aux motifs adoptés qu'il résulte des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 que « l'action en diminution de prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente à peine de déchéance » ; que Monsieur Y... soutient que la demande de la SCI Vergier est prescrite pour ne pas avoir été engagée dans le délai d'un an de l'acte de vente du 20 mars 2007 ; que la SCP Z... et A... prétend quant à elle que l'assignation en référé expertise n'a pas interrompu le délai de prescription dans la mesure où cette assignation ne portait pas sur une demande en paiement ; que la SCI Vergier réplique que son instance fondée sur les dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ne serait pas prescrite au motif que l'assignation en référé en date du 28 juin 2007 a régulièrement interrompu ce délai de prescription ; que les notaires soutiennent à juste titre que l'assignation délivrée par la SCI Vergier en référé le 28 juin 2007 ne tend pas à une action en diminution de prix mais exclusivement à la désignation d'un expert ; que l'assignation au fond devant ce tribunal n'a été quant à elle délivrée que le 10 septembre 2008 au visa de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 dans le but d'obtenir une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure des lots qu'elle a acquis de Monsieur Y... le 20 mars 2007 et sa condamnation en remboursement du prix équivalent à cette diminution ainsi que le sursis à statuer dans l'attente du rapport de l'expert ; que si l'assignation délivrée le 10 septembre 2008 tend à interrompre la prescription, il n'en va pas de même de l'assignation en référé ; que l'acte de vente ayant été reçu le 20 mars 2007, l'assignation du 10 septembre 2008, tendant à obtenir une diminution de prix conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est tardive ; que la demanderesse déchu de son action sur le fondement de la loi Carrez conformément au texte susvisé sera déclaré irrecevable en sa demande ;

1° Alors que le délai d'un an prévu par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 pour engager l'action en diminution de prix de vente est interrompu par une assignation en référé expertise ; que la cour d'appel qui a énoncé que l'assignation en référé délivrée le 28 juin 2007 dont le dispositif tendait à la désignation d'un expert n'avait pas pour effet d'interrompre ou de suspendre le délai, pour engager l'action en diminution de prix, si bien que l'assignation au fond délivrée le 10 septembre 2008 était tardive, a violé l'article 2244 ancien du code civil et l'article 2241 nouveau du code civil et l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965

2° Alors que le délai d'un an prévu par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 pour engager l'action en diminution de prix de vente est interrompu par une assignation en référé expertise ; cette interruption prend fin par l'ordonnance commettant l'expert qui fait courir un nouveau délai d'un an pour engager la procédure au fond ; qu'il est constant que l'acte de vente a été signé le 20 mars 2007 ; que la SCI Vergier a fait délivrer l'assignation référé expertise visant expressément l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 le 28 juin 2007, que l'ordonnance de référé a été rendue le 10 octobre 2007 et que l'assignation au fond en diminution de prix a été délivrée le 10 septembre 2008 ; qu'en décidant que l'assignation au fond du 10 septembre 2008 était tardive, alors qu'elle avait été délivrée moins d'un an

après le prononcé de l'ordonnance de référé du 10 octobre 2007, la cour d'appel a violé l'article 2244 ancien du code civil, 2241 nouveau du code civil et l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965

3° Alors qu'enfin l'objet de la demande est déterminé par la motivation de l'acte introductif d'instance aussi bien que par le dispositif ; que dans son assignation devant le juge des référés, la SCI Vergier a clairement fait valoir que la surface mentionnée à l'acte de vente du 20 mars 2007 correspondait à la surface utile et non à la surface loi Carrez et qu'elle avait grand intérêt à demander une expertise dès lors que si la superficie était inférieure, le vendeur devait supporter une diminution de prix ; qu'elle a expressément invoqué et dans la motivation et dans le dispositif de l'assignation, les dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ; que la cour d'appel qui a considéré que l'assignation en référé qui tendait dans son dispositif à la désignation d'un expert, n'avait pas eu pour effet d'interrompre ou de suspendre le délai prévu par l'article 46 de la loi 65-5557 du 10 juillet 1965, a violé les articles 4, 55 et 56 du code de procédure civile et l'article 2244 ancien du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 3 avril 2014

Textes appliqués :

· Cour d'appel de Paris, 3 avril 2014, 11/19453