

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 30 juin 2016

N° de pourvoi: 15-20.623

ECLI:FR:CCASS:2016:C300793

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

Me Blondel, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Célice, Blançpain, Soltner et Texidor, SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, 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 (Toulouse, 30 mars 2015), que, Mme X... a signé avec M. Y... et Mme Z... un « compromis » de vente portant sur un terrain constituant un lot de lotissement et destiné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ; que, par acte authentique du 5 septembre 2012, dressé par M. A..., notaire, Mme X... a vendu à M. Y... et Mme Z... un terrain et remis au notaire un piquetage déterminant les limites des parcelles concernées ; que, pour financer cette acquisition, M. Y... et Mme Z... ont souscrit trois prêts auprès du Crédit foncier de France ; qu'ils ont commencé des travaux de construction d'une maison individuelle et confié la réalisation des fondations à la société Entreprise Venzal ; que, soutenant que l'existence d'un trottoir grèverait leur parcelle de plusieurs mètres carrés, M. Y... et Mme Z... ont assigné Mme X..., M. A..., la société Entreprise Venzal et le Crédit foncier de France en nullité de la vente pour non-respect des dispositions de l'article L.111-5-3 du code de l'urbanisme et en résolution des contrats de prêt ;

Attendu que M. Y... et Mme Z... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que toute promesse unilatérale de vente ou d'achat ou tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation comporte obligatoirement, lorsque le terrain est un lot de lotissement, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage, à peine de nullité, ce qui implique qu'un bornage doit nécessairement être réalisé avant la conclusion de l'acte ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que les parcelles vendues en vue de la construction d'un immeuble à usage d'habitation constituaient un lot de

lotissement et que ni la promesse synallagmatique du 15 mars 2012, ni l'acte authentique de vente du 5 septembre 2012 ne comportaient la mention du descriptif du terrain résultant d'un bornage, seul un piquetage ayant été réalisé ; qu'elle a néanmoins jugé que la nullité de la vente poursuivie dans le délai d'un mois suivant l'acte authentique ne pouvait être prononcée en se fondant sur la considération erronée, s'agissant d'un terrain qui constitue un lot de lotissement, que l'article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme n'imposerait pas de manière formelle au vendeur de faire réaliser un bornage, mais seulement d'indiquer si ce bornage a été effectué et de fournir une information sur le descriptif du terrain ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel, qui a opéré une confusion avec les règles applicables aux terrains qui ne constituent pas un lot de lotissement, n'a pas tiré les conséquences

légal de ses constatations et violé l'article L. 111-5-3, alinéa 1 in fine, du code de l'urbanisme ;

2°/ que toute promesse unilatérale de vente ou d'achat ou tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation comporte, lorsque le terrain est un lot de lotissement, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage ; qu'à défaut d'un bornage qui peut toujours être obtenu, l'irrespect de cette exigence formelle emporte la nullité de l'acte, peu important les autres modalités de délimitation du bien employées ou la mauvaise foi supposée de l'acquéreur ; qu'en statuant comme elle l'a fait, aux motifs inopérants que M. Y... et Mme Z... avaient entrepris des travaux avant l'expiration du délai d'un mois pour agir en nullité, en l'état d'un piquetage dont ils ne démontraient pas le caractère erroné et qu'un bornage avec la commune du Vernet aurait été impossible, de sorte que les acquéreurs n'avaient pas agi en nullité avec bonne foi, la cour d'appel a violé l'article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme, ensemble l'article 646 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que l'acte authentique de vente comportait une mention « bornage » précisant que, conformément à l'article L.111-5-3 du code de l'urbanisme, le vendeur déclarait que le descriptif du terrain résultait d'un piquetage effectué le 28 novembre 2011, et relevé que les documents d'arpentage et de piquetage avaient été annexés à l'acte qui comportait la description des limites du terrain, la cour d'appel a pu, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, en déduire que l'action en nullité de M. Y... et Mme Z... devait être rejetée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Y... et Mme Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Y... et Mme Z... à payer la somme de 3 000 euros à Mme X... ; 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 juin deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Matuchansky, Vexliard et Poupot, avocat aux Conseils, pour M. Y... et Mme Z...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les consorts Y... et Z... de leur action en nullité de la vente passée le 5 septembre 2012 devant Me A..., notaire à Venerque, par laquelle ils se sont portés acquéreurs auprès de Mme X... des parcelles cadastrées section B n° 736, 1279 et 1287, dans la commune du Vernet ;

Aux motifs propres que « si les parties ont convenu que les parcelles cédées constituaient effectivement un lot de lotissement et relevaient ainsi des dispositions de l'article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme, il convient néanmoins de constater que ce texte n'impose

au vendeur d'un terrain à bâtir qu'une information de l'acquéreur sur le descriptif dudit terrain et l'obligation de mentionner si ce descriptif résulte d'un bornage ; qu'elles n'imposent pas de manière formelle au vendeur de faire réaliser un bornage préalablement à la vente, mais seulement d'indiquer si ce bornage a été effectué ou non et de fournir à l'acquéreur une information sur le descriptif du terrain ; que l'article L.111-5-3 du code de l'urbanisme ne contient par ailleurs aucune précision quant à la forme selon laquelle l'abornement doit être réalisé ; qu'il n'est nullement contesté que pour les limites Nord et Ouest des parcelles cédées des clôtures mitoyennes préexistaient depuis de très nombreuses années et qu'un bornage formel n'avait pas lieu d'être réalisé ; que pour la limite Sud, qui bordait une voie publique, une telle opération ne pouvait pas être réalisée ; que pour la limite séparative Est un piquetage avait été effectué et un document d'arpentage établi par M. B... matérialisant cette limite ; que l'acte authentique comporte par ailleurs une mention « bornage » précisant que conformément à l'article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme le vendeur déclare que le descriptif du terrain résulte d'un piquetage effectué par M. B... le 28 novembre 2011 ; qu'il est par ailleurs précisé que l'immeuble cédé provient de la division d'une propriété partiellement bâtie qui a fait l'objet d'un document d'arpentage établi par M. B... le 7 juin 2012 ; que ces documents sont annexés à l'acte authentique ; qu'il apparaît ainsi que la mention relative au mode de description des limites du terrain était bien insérée dans l'acte notarié et répondait ainsi au formalisme imposé par le texte précité ; que M. Y... et Mme Z... ne peuvent en conséquence soutenir qu'ils n'auraient pas été en mesure de quantifier les limites de leur propriété ; qu'il ressort par ailleurs des explications fournies par les parties que la difficulté invoquée résulterait du fait qu'une partie de la superficie vendue se situerait au-delà de la clôture construite à distance du bord de la voie publique et que le bien vendu perdrait ainsi une certaine surface utile ; qu'en premier lieu il convient de constater qu'aucune pièce probante ne vient étayer de telles affirmations, M. Y... et Mme Z... ne produisant qu'une facture de l'entreprise Venzal ; qu'en deuxième lieu, et à la supposer établie, cette difficulté proviendrait en tout état de cause d'une limite séparative qui n'aurait jamais pu faire l'objet d'un bornage, puisque se situant en limite de voirie ; qu'en troisième lieu il est acquis qu'aux termes de la promesse de vente avaient été insérées au profit des acquéreurs des clauses suspensives, dont l'une concernait la délivrance d'un certificat d'urbanisme et d'un certificat d'alignement ; que M. Y... et Mme Z..., qui s'étaient employés à obtenir l'ensemble des autorisations nécessaires à l'opération et avaient visité les lieux à de multiples reprises, ne sauraient ainsi sérieusement soutenir n'avoir appris qu'après la signature de l'acte authentique qu'un trottoir, propriété de la commune du Vernet, serait susceptible de grever leur parcelle d'une quarantaine de m² ; qu'enfin la nullité alléguée demeure une nullité relative ; que comme l'a relevé le premier juge M. Y... et Mme Z... ont entrepris dès la signature de l'acte authentique des travaux de grande ampleur en l'état d'un piquetage qu'ils connaissaient et dont ils ne démontrent pas qu'il serait erroné au regard des divisions cadastrales ; qu'en agissant de la sorte, avant l'expiration du bref délai de l'article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme et alors qu'ils devaient disposer de l'ensemble des autorisations nécessaires, ils ont entendu renoncer à exercer de bonne foi leur action en nullité ; que la décision déférée sera en conséquence confirmée en ce qu'elle les a déboutés de leurs demandes » ;

Et aux motifs éventuellement adoptés que « lors de l'établissement de l'acte authentique intervenu le 5 septembre 2012, point de départ du délai d'un mois imparti pour introduire l'action en nullité prévue par ce texte, aucun bornage n'a été effectué mais un simple piquetage a été pratiqué sur le terrain ; que l'acte authentique mentionne au chapitre bornage que ce piquetage existe ; qu'il indique que la vente porte sur les parcelles B 736, B 1279 et B 1287, ces deux dernières étant issues de la B 737 pour une superficie totale de 735 m², étant précisé que la parcelle 1288 également issue de la division de la parcelle 737 reste la propriété de la venderesse ; que la surface vendue reste dans la fourchette

d'incertitude prévue au compromis de vente du 15 mars 2012 ; qu'il n'y a donc aucune erreur sur la contenance réelle du bien et les limites des fonds ne sont pas contestées, étant précisé qu'une partie de la superficie vendue se situe au-delà de la clôture construite à distance du bord de la voie publique et que le bien vendu perd ainsi une certaine surface utile mais il s'agit d'une situation apparente dont les acquéreurs pouvaient parfaitement se rendre compte et qui ne peut servir de base à une action contre le vendeur à raison d'un vice caché ; que l'article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme trouve à s'appliquer en l'espèce, car il y a bien une opération de lotissement au sens de ce texte en ce que la propriété d'origine d'Odette X... subit une division (prendre 540 m² environ sur les parcelles 736 et 737, cette dernière étant divisée) aux fins de construction d'un immeuble ; que contrairement à ce que soutient le notaire défendeur, il n'y a pas à se placer à la division ultérieure de la parcelle 737 et 1279 et 1280, avant que cette seconde parcelle soit elle-même divisée en 1287 et 1288, toutes divisions effectuées avant la passation de l'acte authentique de vente ; qu'il est donc incontestable que la vente encourt la nullité de l'article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme car aucun bornage n'a été fait dans les formes requises à la date de l'acte authentique ; mais que l'action en nullité sera rejetée parce que les acquéreurs ont commencé leurs travaux d'une part selon un piquetage qu'il connaissait et qui est évoqué dans l'acte au chapitre « bornage » de sorte qu'ils ont accepté eux-mêmes l'ambiguïté, parce qu'ils ne démontrent pas que ce piquetage serait erroné au regard des divisions cadastrales faites et enfin parce qu'ils ont entrepris les travaux de fondation dans la précipitation avant même l'expiration du très bref délai légal imparti par le texte qu'ils invoquent pour agir en nullité ; que cette initiative de construction durant ce bref délai n'est pas compatible avec une action en nullité exercée de bonne foi ; que les époux Y... Z... seront déboutés de leurs demandes ; que la vente sera maintenue ; que le vendeur et le notaire sera dégagés de toute responsabilité et mis hors de cause » ; Alors, d'une part, que toute promesse unilatérale de vente ou d'achat ou tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation comporte obligatoirement, lorsque le terrain est un lot de lotissement, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage, à peine de nullité, ce qui implique qu'un bornage doit nécessairement être réalisé avant la conclusion de l'acte ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que les parcelles vendues en vue de la construction d'un immeuble à usage d'habitation constituaient un lot de lotissement et que ni la promesse synallagmatique du 15 mars 2012, ni l'acte authentique de vente du 5 septembre 2012 ne comportaient la mention du descriptif du terrain résultant d'un bornage, seul un piquetage ayant été réalisé ; qu'elle a néanmoins jugé que la nullité de la vente poursuivie dans le délai d'un mois suivant l'acte authentique ne pouvait être prononcée en se fondant sur la considération erronée, s'agissant d'un terrain qui constitue un lot de lotissement, que l'article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme n'imposerait pas de manière formelle au vendeur de faire réaliser un bornage, mais seulement d'indiquer si ce bornage a été effectué et de fournir une information sur le descriptif du terrain ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel, qui a opéré une confusion avec les règles applicables aux terrains qui ne constituent pas un lot de lotissement, n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et violé l'article L. 111-5-3, alinéa 1 in fine, du code de l'urbanisme ;

Alors, d'autre part, que toute promesse unilatérale de vente ou d'achat ou tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation comporte, lorsque le terrain est un lot de lotissement, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage ; qu'à défaut d'un bornage qui peut toujours être obtenu, l'irrespect de cette exigence formelle emporte la nullité de l'acte, peu important les autres modalités de délimitation du bien employées ou la mauvaise foi supposée de l'acquéreur ; qu'en statuant comme elle l'a fait, aux motifs inopérants que M. Y... et Mme Z... avaient entrepris des travaux avant l'expiration du délai

d'un mois pour agir en nullité, en l'état d'un piquetage dont ils ne démontrèrent pas le caractère erroné et qu'un bornage avec la commune du Vernet aurait été impossible, de sorte que les acquéreurs n'avaient pas agi en nullité avec bonne foi, la cour d'appel a violé l'article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme, ensemble l'article 646 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Toulouse , du 30 mars 2015