

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 5 décembre 2019

N° de pourvoi: 18-24.152

ECLI:FR:CCASS:2019:C301047

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin, président

SCP Piwnica et Molinié, SCP Waquet, Farge et Hazan, 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 (Paris, 12 octobre 2018), que, par acte sous seing privé du 13 octobre 2014, M. E... et Mme H... ont vendu à la société Mitchun une maison d'habitation ; que la société Mitchun a exercé la faculté de rétractation qui était prévue au contrat et qui lui avait été notifiée le 10 novembre 2014 par le notaire rédacteur de la promesse de vente ; que, soutenant que la société Mitchun ne pouvait se rétracter en raison de sa qualité de professionnel, les vendeurs l'ont assignée en paiement de la clause pénale ;

Attendu que M. E... et Mme H... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en paiement de la clause pénale, alors, selon le moyen :

1°/ que l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation n'offre une faculté de rétractation qu'en présence d'un acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation au profit d'un acquéreur non professionnel ; que l'intention des parties à l'acte est sans incidence sur le champ d'application de ce texte ; que la cour d'appel a constaté qu'il était constant que la société Mitchun est un acquéreur professionnel au sens de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et que l'extrait Kbis de la société Mitchun révèle un objet social caractéristique d'un

professionnel de l'immobilier ; qu'il se déduisait de ces constatations que la société Mitchun, acquéreur professionnel, était privée de la faculté de se rétracter offerte aux seuls acquéreurs non professionnels, par l'article L. 271-1, texte d'ordre public ; qu'en relevant de façon inopérante, pour juger que la société Mitchun pouvait valablement se rétracter, que la volonté des parties avait été de faire bénéficier la Sarl Mitchun de la faculté de rétractation quand bien même cette dernière n'était pas un acquéreur non professionnel, la cour d'appel a violé l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ que, subsidiairement l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation n'offre une faculté de rétractation qu'en présence d'un acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation au profit d'un acquéreur non professionnel ; que le simple fait de faire figurer dans une promesse de vente d'un immeuble acceptée par un professionnel de la vente des biens immobiliers, le rappel des dispositions légales relatives au droit de rétractation d'un acquéreur non professionnel, constitue une simple clause de style et ne permet pas de considérer que les parties ont entendu faire bénéficier l'acquéreur d'un quelconque droit de rétractation ; que la clause litigieuse stipulait sans équivoque qu'elle ne s'appliquait qu'à un acquéreur non professionnel ; qu'en conséquence, elle ne pouvait s'appliquer à la société Mitchun qu'à la condition que celle-ci soit un acquéreur non professionnel au sens de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ; que la société Mitchun étant un acquéreur professionnel au sens de cet article, cette clause ne lui était tout simplement pas applicable, étant une simple clause de style non applicable à l'espèce ; que le fait que la clause prévoyait au demeurant le cas d'une « pluralité d'acquéreurs » alors même que seule la société Mitchun se portait acquéreur du bien démontrait qu'il s'agissait d'une simple clause de style qui n'aurait trouvé à s'appliquer qu'en présence d'un acquéreur non professionnel ; qu'en jugeant que la présence de cette clause établissait à elle seule la volonté des parties d'étendre le champ d'application de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel s'est prononcée par un motif inopérant et a violé l'article 1134 du code civil, devenu les articles 1103 et 1104 du même code ;

Mais attendu que les parties peuvent conférer contractuellement à un acquéreur professionnel la faculté de rétractation prévue par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ; qu'ayant retenu souverainement, d'une part, qu'en dépit de la qualité de professionnel de l'immobilier de la société Mitchun, les vendeurs avaient sciemment accepté la clause négociée par laquelle ils avaient donné, ensemble avec l'acquéreur, mandat exprès au notaire de notifier le droit de rétractation de l'article L. 271-1 précité à la société Mitchun, d'autre part, que les vendeurs ne justifiaient d'aucune erreur sur l'objet de la société acquéreur ni de conditions de négociation et de signature propres à établir qu'ils n'auraient pas négocié les termes du contrat et ne démontraient pas que la clause prévoyant le droit de rétractation serait une clause de style, enfin, que les termes « acquéreur non professionnel » figurant dans la clause litigieuse avaient pour effet de conférer un droit de rétractation à l'acquéreur, clairement identifié comme étant la société Mitchun, la cour d'appel en a déduit à bon droit que M. E... et Mme H... ne pouvaient contester le droit de rétractation qu'ils avaient contractuellement conféré à celle-ci ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. E... et Mme H... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. E... et Mme H... et les condamne à payer à la société Mitchun la somme globale de 3 000 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour M. E... et Mme H...

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. E... et Mme H... de leurs demandes ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE la société Mitchun soutient que les parties sont convenues d'étendre la protection légale à la société Mitchun malgré sa qualité de professionnelle ; qu'il est constant que la société Mitchun est un acquéreur professionnel au sens de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation ; que de par son existence même, le premier paragraphe de la clause litigieuse susmentionnée est ambigu quant à la possibilité pour la société Mitchun de se rétracter ; que son analyse ne permet pas de déterminer l'intention des parties lors de la conclusion de la vente quant à la faculté de rétractation ; que l'insertion de la mention « non professionnel de l'immobilier » après le terme ACQUEREUR est ambiguë ; qu'elle peut valoir simple rappel du domaine de la protection légale et n'être alors d'aucune utilité réelle, la société Mitchun étant un acquéreur professionnel ; qu'elle peut aussi avoir valeur d'affirmation et signifier ainsi que les parties conviennent que, pour les besoins de l'acte, la société Mitchun doit être considérée comme non professionnelle ; qu'il convient donc de se tourner vers les paragraphes suivants pour connaître l'intention des parties ; qu'au second paragraphe, les parties mandagent un tiers afin d'effectuer la notification marquant le point de départ du délai de rétractation ; qu'en donnant mandat de notifier la vente afin de faire partir le délai de rétractation, les parties ont admis sans ambiguïté l'existence même du droit de rétractation litigieux ; qu'en effet, il n'est pas indiqué que le mandat est donné sous condition d'existence du droit de rétractation ; qu'il en résulte que les parties sont effectivement convenues d'étendre la champ d'application de l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation ; que cette intention n'est pas contredite par le troisième paragraphe de la clause, dont l'application est expressément conditionnelle ; que c'est donc sans dénaturer l'acte qu'il doit être retenu que la société Mitchun bénéficiait d'un

droit de rétractation ; que par la suite, la vente est caduque et les demandeurs ne peuvent réclamer aucune somme au titre de la clause pénale stipulée ;

ET AUX MOTIFS PROPRES QUE les moyens soutenus par M. E... et Mme H... au soutien de leur appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont le premier juge a connu et auxquels il a répondu par des motifs exacts que la Cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ; qu'à ces justes motifs, il convient d'ajouter les éléments qui suivent ; que la page 19 du contrat comporte, à la suite de la clause pénale, un paragraphe intitulé "Faculté de rétractation de l'acquéreur" ainsi rédigée : « Conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter à son seul gré, et sans avoir à fournir de justification, dans un délai de 7 jours à compter du lendemain de la notification du présent acte./les parties mandatent expressément Maître W... T... à l'effet d'effectuer cette notification./ En cas de rétractation dans ce délai, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle, et le dépositaire des fonds versés par l'acquéreur devra les restituer dans un délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de rétractation./En cas de pluralité d'acquéreurs [

]La rétractation devra être adressée dans les formes prévues par l'article L 271-1 alinéa 2 du code de la construction et de l'habitation à Maître W... T... » ; que si l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation institue un droit de rétractation au profit du seul acquéreur non professionnel d'un immeuble, et si l'extrait Kbis de la société Mitchun révèle un objet social caractéristique d'un professionnel de l'immobilier, ce qui aurait effectivement pu conduire les parties à écarter l'application à la SARL Mitchun des dispositions en cause, il n'en demeure pas moins que les vendeurs ont sciemment accepté la clause négociée du contrat litigieux par laquelle elles ont donné, ensemble avec l'acquéreur, mandat exprès au notaire dépositaire pour notifier à la Sarl Mitchun le droit de rétractation de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation ; que les vendeurs ne justifient d'aucune erreur sur l'objet social de la société acquéreur au moment de la conclusion du contrat ; qu'ils ne justifient pas davantage de conditions de négociation et de signature propres à établir qu'ils n'auraient pas négocié les termes du contrat ; qu'ils font vainement valoir que le tribunal aurait indûment tenu pour efficace une simple clause de style inapplicable à la SARL Mitchun ; qu'en effet, rien ne permet de considérer que le mandat exprès ci-dessus aurait été simplement éventuel, réservé au cas où la qualité d'acquéreur non professionnel aurait été par ailleurs établie ; que l'objet social de la Sarl Mitchun n'est pas rappelé au contrat et aucun des termes de celui-ci ne peut le faire présumer ; que le tribunal doit être approuvé d'avoir retenu que le sens des termes « acquéreur non professionnel » placés en apposition, au premier paragraphe de la clause litigieuse, dans la phrase : « conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter à son seul gré, et sans avoir à fournir de justification, dans un délai de 7 jours à compter de la notification du présent acte » avait bien pour effet de conférer à cet acquéreur, clairement identifié à l'acte comme étant la Sarl Mitchun, le droit de rétractation litigieux ; que les vendeurs qui, de toutes manières n'étaient pas liés par l'objet social de la Sarl Mitchun et qui étaient libres de décider de lui conférer le droit de rétractation litigieux, même sans vérification préalable de son objet social, se trouvent désormais mal fondés de venir contester le droit ainsi conféré ; qu'il est établi que la Sarl Mitchun a valablement et sans retard exercé la faculté de rétractation ; que le jugement entrepris sera donc confirmé en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il a dit qu'il retirait l'ordonnance du juge de

l'exécution ; en effet, seul le juge de l'exécution qui a rendu la décision pouvait la rétracter, mais non le tribunal de grande instance saisi au fond ; c'est pourquoi le jugement sera réformé de ce chef ;

1/ ALORS QUE l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation n'offre une faculté de rétractation qu'en présence d'un acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation au profit d'un acquéreur non professionnel ; que l'intention des parties à l'acte est sans incidence sur le champ d'application de ce texte ; que la cour d'appel a constaté qu'il était constant que la société Mitchun est un acquéreur professionnel au sens de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et que l'extrait Kbis de la société Mitchun révèle un objet social caractéristique d'un professionnel de l'immobilier ; qu'il se déduisait de ces constatations que la société Mitchun, acquéreur professionnel, était privée de la faculté de se rétracter offerte aux seuls acquéreurs non professionnels, par l'article L. 271-1, texte d'ordre public ; qu'en relevant de façon inopérante, pour juger que la société Mitchun pouvait valablement se rétracter, que la volonté des parties avait été de faire bénéficier la Sarl Mitchun de la faculté de rétractation quand bien même cette dernière n'était pas un acquéreur non professionnel, la cour d'appel a violé l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2/ ALORS subsidiairement QUE l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation n'offre une faculté de rétractation qu'en présence d'un acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation au profit d'un acquéreur non professionnel ; que le simple fait de faire figurer dans une promesse de vente d'un immeuble acceptée par un professionnel de la vente des biens immobiliers, le rappel des dispositions légales relatives au droit de rétractation d'un acquéreur non professionnel, constitue une simple clause de style et ne permet pas de considérer que les parties ont entendu faire bénéficier l'acquéreur d'un quelconque droit de rétractation ; que la clause litigieuse stipulait sans équivoque qu'elle ne s'appliquait qu'à un acquéreur non professionnel ; qu'en conséquence, elle ne pouvait s'appliquer à la société Mitchun qu'à la condition que celle-ci soit un acquéreur non professionnel au sens de l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation ; que la société Mitchun étant un acquéreur professionnel au sens de cet article, cette clause ne lui était tout simplement pas applicable, étant une simple clause de style non applicable à l'espèce ; que le fait que la clause prévoyait au demeurant le cas d'une « pluralité d'acquéreurs » alors même que seule la société Mitchun se portait acquéreur du bien démontrait qu'il s'agissait d'une simple clause de style qui n'aurait trouvé à s'appliquer qu'en présence d'un acquéreur non professionnel ; qu'en jugeant que la présence de cette clause établissait à elle seule la volonté des parties d'étendre le champ d'application de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel s'est prononcée par un motif inopérant et a violé l'article 1134 du code civil, devenu les articles 1103 et 1104 du même code.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 12 octobre 2018

Titrages et résumés : VENTE - Promesse de vente - Immeuble - Acquéreur - Faculté de rétractation - Exercice - Clause de rétractation - Bénéficiaire - Acquéreur professionnel

Les parties à un contrat de vente d'immeuble peuvent conférer contractuellement à un acquéreur professionnel la faculté de rétractation prévue par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation

Textes appliqués :

- article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation