

DOSSIER D'ACTUALISATION

DROIT DES CONTRATS SPECIAUX



CAP'BARREAU - Etablissement d'Enseignement Supérieur Privé du groupe CPCM-JURIDICAS

106 Bd Saint Germain 75006 PARIS - Tel : 01.43.26.36.39

www.capbarreau.com - contact@capbarreau.com

TITRE 2 : LA VENTE

I) Les avant-contrats de vente :

Civ. 3^e, 3 mai 2018 n°17-15.603 :

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 3 février 2017), que M. X... a consenti une promesse unilatérale de vente d'une maison à MM. Z... et A..., sous la condition suspensive de l'obtention d'un ou de plusieurs prêts, destinés à financer l'acquisition ; que les bénéficiaires de la promesse ont versé une indemnité d'immobilisation entre les mains du notaire du promettant, M. Y..., constitué séquestre des fonds ; que la condition suspensive n'a pas été réalisée ; que, faisant valoir qu'ils avaient demandé vainement le remboursement de l'indemnité d'immobilisation, MM. Z... et A... ont assigné M. X... et M. Y... en restitution de cette somme ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande ;

Mais attendu qu'ayant retenu souverainement que la preuve des demandes de prêt conformes aux stipulations de la promesse de vente auprès de la Société générale et de la BNP Paribas, d'une part, était rapportée par la démonstration des démarches effectuées sans retard par les bénéficiaires de cette promesse auprès de ces deux établissements bancaires, qui ne s'étaient pas concrétisées par des offres de prêt conformes par suite de circonstances dont le promettant ne justifiait pas qu'elles fussent imputables aux bénéficiaires et, d'autre part, résultait des attestations complémentaires de la Société générale du 9 janvier 2012 et de la BNP Paribas du 11 janvier 2012, dont il ne pouvait être reproché à MM. Z... et A... de ne les avoir obtenues qu'à cette date, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs, abstraction faite d'un motif surabondant, que la demande de restitution devait être accueillie ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; par ces motifs : Rejette le pourvoi »

En l'espèce, une promesse unilatérale de vente portant sur un immeuble a été conclue sous condition suspensive d'obtention d'un prêt. Les bénéficiaires avaient versé une indemnité d'immobilisation. Or, n'ayant pas obtenu leur prêt, les bénéficiaires de la promesse ont demandé la restitution de l'indemnité d'immobilisation versée. La Cour d'appel a accueilli cette demande et a ordonné la restitution de l'indemnité d'immobilisation. La Cour de cassation rejette le pourvoi du promettant. En effet, selon la Cour la preuve des demandes de prêt avait été faite puisque les démarches d'obtention d'un prêt avaient été accomplies sans retard auprès des banques. Les bénéficiaires avaient donc fait la preuve de l'exécution de leur obligation.

C'est ensuite au promettant qu'il appartenait, s'il souhaitait contester cette preuve, de démontrer que la non obtention du prêt leur était imputable, ce qu'il ne parvenait pas à établir en l'espèce. Le promettant ne parvenant pas à démontrer la faute des bénéficiaire, l'indemnité d'immobilisation devait leur être restituée.

Civ. 1^{re}, 13 mars 2019, n°18-11240 :

« Mais attendu qu'ayant relevé que, la promesse de vente stipulant que les acquéreurs renonçaient expressément à toute condition suspensive d'obtention du permis de construire, il appartenait au notaire, eu égard à l'opération immobilière poursuivie par ses clients, de les mettre en garde sur les conséquences de cette renonciation en cas de refus de délivrance du permis de construire, la cour d'appel a pu retenir que le notaire avait commis une faute »

En l'espèce, des acquéreurs avaient conclu une promesse de vente portant sur un terrain pour y construire une maison d'habitation. Or, ils avaient renoncé à la condition d'obtention d'un permis de construction dans la promesse. Le permis n'ayant finalement pas été obtenu, ils ont assigné le notaire en responsabilité pour manquement à son obligation d'information et de conseil sur les risques de renoncer à une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire. La Cour de cassation rejette le pourvoi du notaire et confirme la position de la Cour d'appel selon laquelle il appartenait au notaire de les mettre en garde sur les conséquences de cette renonciation.

L'arrêt est intéressant en ce qu'il rappelle la responsabilité du notaire, eu égard notamment à son devoir de conseil exigeant qu'il soit certain de la bonne compréhension des termes de la promesse par ses clients. L'arrêt met également en lumière l'importance à accorder aux conditions suspensives, notamment dans le cadre des avant-contrats.

--

Com., 16 octobre 2019, n°18-14678 :

« Vu l'article 1589-2 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, rendu sur renvoi après cassation (chambre commerciale, financière et économique, 2 février 2016, pourvoi n° 14-24.299), que, par un acte du 30 septembre 2001, enregistré, M. P... et son épouse, W... S..., (M. et Mme P...), ont donné leur fonds de commerce en location-gérance avec promesse de vente, au prix de 457 347,50 euros, à la société Résidence Pernety (la société Pernety) ; que celle-ci ayant levé l'option à ce prix, M. et Mme P... se sont prévalus d'un avenant portant le prix de vente à la somme de 609 796,06 euros ; que la société Pernety les a assignés en annulation de l'avenant contenant promesse unilatérale de vente, faute d'enregistrement, en demandant à être déclarée propriétaire du fonds ; que M. et Mme P... ont assigné la société Pernety en caducité de la levée d'option, résiliation du contrat de location-gérance, expulsion des lieux et paiement d'une indemnité d'occupation ainsi que de redevances et de loyers ; que la société Pernety a appelé en cause M. I..., propriétaire des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ; que celui-ci a donné congé à M. et Mme P..., avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction ; que M. I... a cédé les locaux à la ville de Paris, qui est intervenue volontairement à l'instance ; que W... S... étant décédée, ses ayants droit, Mmes M... et R..., ainsi que M. P... (les consorts P...), ont repris l'instance ;

Attendu que pour dire que l'avenant du 10 mars 2002 doit recevoir application et que, faute pour la société Pernety d'avoir levé l'option au nouveau prix convenu, la promesse unilatérale de vente, telle qu'elle avait été modifiée, est devenue caduque, l'arrêt relève que l'avenant à la promesse stipule que celle-ci n'est consentie qu'au locataire-gérant et que, pour en bénéficier, ce dernier devra être, et avoir toujours été, strictement à jour de ses redevances de location-gérance et des loyers et charges afférents aux murs, sous peine de caducité dès le premier incident de paiement ; qu'il en déduit qu'il existe un lien de dépendance entre les obligations réciproques des parties et que, dès lors, l'avenant n'avait pas à être enregistré ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les redevances, loyers et charges étaient dus par la société Pernety en exécution des contrats de location gérance et de bail qu'elle avait souscrits indépendamment de la conclusion de l'avenant litigieux, qu'ils n'étaient donc pas unis par un lien de dépendance nécessaire aux engagements pris par le promettant et ne conféraient à celui-ci aucun avantage réciproque propre à modifier les caractéristiques de la promesse, laquelle ne constituait pas un élément d'une opération globale, de sorte que la promesse unilatérale de vente modifiée par l'avenant devait être enregistrée dans le délai légal et, à défaut, annulée, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs : CASSE ET ANNULE »

En l'espèce, des époux ont donné leur fonds de commerce en location gérance avec promesse de vente à une société. Un avenant au contrat avait par la suite été conclu et modifiait le prix de vente. Or, cet avenant n'avait pas fait l'objet d'un enregistrement. Lorsque la société a levé l'option, elle l'a fait selon le prix initial (hors avenant). Lorsque le couple s'est prévalu du nouveau prix contenu dans l'avenant, la société a pour sa part invoqué la nullité de l'avenant faute d'enregistrement. La Cour d'appel a dans ce contexte considéré que l'avenant stipule des obligations réciproques entre les promettants et la société. Il s'agit notamment de l'obligation pour la société locataire, bénéficiaire de la promesse, d'être à jour des loyers et charges afférents aux murs. Ainsi, selon la Cour d'appel il existe un lien de dépendance entre les obligations réciproques des promettants et de la société locataire. L'avenant n'était pas soumis à l'article 1589-2 du Code civil et n'avait pas, de ce fait, à être enregistré. La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel au visa de l'article 1589-2. Selon l'arrêt, le paiement des redevances, loyers et charges étaient la contrepartie de la location-gérance et du bail, indépendamment de l'avenant. Il ne s'agissait donc pas d'avantages réciproques. Les caractéristiques de la promesse unilatérale de vente n'en étaient pas modifiées. Cette promesse ne constituait pas un élément d'une opération globale. Cette promesse unilatérale devait donc être enregistrée dans le délai légal de 10 jours.

La promesse unilatérale, sous signature privée, doit être enregistrée dans un délai de 10 jours conformément à l'article 1589-2 du Code civil. Toutefois, si la promesse unilatérale s'est transformée en promesse synallagmatique, notamment à cause d'obligations réciproques entre les parties, elle n'aura pas à être enregistrée. De même, si la promesse est comprise dans une opération globale de contrats indivisibles, la promesse unilatérale n'a pas non plus à être enregistrée (cf A.P., 24 fév. 2006 dans le fascicule de cours). Or, en l'espèce, la promesse unilatérale ne s'était ni transformée en

promesse synallagmatique, ni n'était comprise dans un ensemble indivisible. Elle devait donc être enregistrée conformément à l'article 1589-2 du C. civ.

--

Civ. 3^e, 17 octobre 2019, n°19-40028 :

« Attendu que, par acte authentique du 20 décembre 2017, la société Immobilière Iliad a consenti à la société D6 Immo une promesse unilatérale de vente d'un immeuble ; que la société D6 Immo a assigné la société Immobilière Iliad en perfection de la vente ; que le juge de la mise en état du tribunal de grande instance de Rennes a transmis la question prioritaire de constitutionnalité suivante :

"Les dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du code civil sont-elles contraires :

- au principe de liberté contractuelle découlant de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789,

- au droit de propriété garanti par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ?" ;

Attendu que la disposition contestée est applicable au litige au sens de l'article 23-2 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 et n'a pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel ;

Mais attendu que la question posée, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle ;

Et attendu que celle-ci ne présente pas un caractère sérieux dès lors que, selon l'article 1124, alinéa 1er, du code civil, dans une promesse unilatérale de vente, le promettant donne son consentement à un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire, de sorte que la formation du contrat promis malgré la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter ne porte pas atteinte à la liberté contractuelle et ne constitue pas une privation du droit de propriété ;

D'où il suit qu'il n'y a pas lieu de la renvoyer au Conseil constitutionnel ;

PAR CES MOTIFS : DIT N'Y AVOIR LIEU DE RENVOYER au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité »

En l'espèce, le TGI de Rennes était saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité concernant les dispositions de l'article 1124 al.2 du Code civil. Pour rappel, ces dispositions mettent fin à la jurisprudence Consorts Cruz de la Cour de cassation et permettent la formation de la vente malgré la révocation du promettant d'une promesse unilatérale de vente pendant le délai consenti au bénéficiaire et avant la levée d'option par ce dernier. Or, la QPC considérait que l'article 1124 al. 2 était contraire au principe de liberté contractuelle ainsi qu'au droit de propriété.

La Cour de cassation a refusé de renvoyer la question au Conseil constitutionnel. Selon la Cour, la question n'est ni nouvelle ni sérieuse. Le promettant ayant donné son consentement à un contrat dont les éléments essentiels sont déjà déterminés, il n'y a pas d'atteinte à la liberté contractuelle ni à son droit de propriété lorsque la vente est forcée malgré sa révocation.

--

Civ. 3^e, 19 septembre 2019, n°18-16700 :

« Mais attendu qu'il résulte des dispositions combinées de l'article L. 125-5 du code de l'environnement et des articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction alors applicable, que, si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble objet de la vente est inscrite dans une zone couverte par un PPRNP prescrit ou approuvé, le dossier de diagnostic technique est complété, lors de la signature de l'acte authentique de vente, par un état des risques ou par une mise à jour de l'état des risques existants ; qu'ayant relevé que le terrain de camping était situé en zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation approuvé par arrêté préfectoral du 25 novembre 2008 publié le 18 février 2009 au recueil des actes administratifs des services de l'Etat dans le département, et que le dossier de diagnostic technique annexé au contrat de vente n'en faisait pas état, la cour d'appel, qui a retenu à bon droit que la consultation de ce recueil était susceptible de renseigner utilement les cocontractants, le site internet de la préfecture n'ayant qu'une valeur informative, en a exactement déduit qu'à défaut d'information sur l'existence des risques visés par le PPRNP donnée par le vendeur dans l'acte authentique établi le 24 mars 2009, il y avait lieu de prononcer la résolution de la vente ; »

En l'espèce, une promesse synallagmatique a été conclue le 13 août 2008. La vente a été par la suite réitérée par acte authentique le 24 mars 2009. Cependant, entretemps, un arrêté préfectoral du 25 novembre 2008, publié le 18 février 2009 au recueil des actes administratifs des services de l'Etat, a inscrit la zone dans laquelle se situait l'immeuble comme zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP). Or, le vendeur n'en avait pas informé les acquéreurs, comme il en a l'obligation selon les articles L. 125-5 du Code de l'environnement et L. 271-5 du CCH, avant la signature de l'acte authentique pourtant postérieure à cet arrêté et à sa publication. Le dossier de diagnostic technique n'en faisait pas non plus état. Les acquéreurs ont alors assigné les vendeurs en résolution de la vente et en indemnisation de leur préjudice. La Cour d'appel fait droit à leur demande et les vendeurs se pourvoient en cassation. Ils estiment que, dans le cadre d'une promesse synallagmatique, la vente a lieu au moment de la conclusion de ladite promesse, puisqu'elle vaut vente. C'est donc à ce moment-là qu'il convient de fournir le dossier technique. La Cour de cassation rejette le pourvoi. Elle a estimé « qu'à défaut d'information sur l'existence des risques visés par le PPRNP donnée par le vendeur dans l'acte authentique établi le 24 mars 2009, il y avait lieu de prononcer la résolution de la vente ».

--

Civ. 3^e, 5 décembre 2019, n°18-24152 :

« 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 :

(...)

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 »

En l'espèce, un couple a vendu à une société une maison d'habitation. La société a cependant exercé son droit de rétractation tel que stipulé dans la promesse de vente. En effet, une clause du contrat prévoyait la possibilité pour cet acquéreur professionnel de se prévaloir du délai de rétractation de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation. Pour rappel, cet article prévoit qu'en cas, notamment, d'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, « l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. ». Or, les vendeurs ont contesté cette rétractation invoquant le fait qu'elle n'est ouverte par la loi qu'à l'acquéreur non-professionnel, ce que n'était pas société en l'espèce, et ont demandé le paiement de la clause pénale. La Cour d'appel a pourtant validé la rétractation, tout comme la Cour de cassation qui a rejeté le pourvoi des vendeurs. En effet, selon la Cour, 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 ». En l'espèce, les vendeurs avaient sciemment négocié et accepté cette clause. Il ne s'agissait pas d'une clause de style. Les vendeurs ne pouvaient donc pas revenir sur ce droit de rétractation qu'ils avaient sciemment accordé à un acquéreur non-professionnel.

--

Civ. 3^e, 30 janvier 2020, n°18-25381 :

« La cour d'appel a relevé que la promesse synallagmatique de vente conclue entre M. J... et M. Q... n'était pas assortie de condition lui faisant encourir la caducité, que les parties n'avaient pas entendu la dénoncer, qu'aucun délai n'avait été convenu pour la régularisation de l'acte authentique et qu'au jour où M. J... avait consenti la donation de la parcelle à M. et Mme U..., l'obstacle juridique à sa régularisation par acte authentique que constituaient l'interdiction de vendre et d'hypothéquer et le droit de retour avait disparu du fait du décès antérieur du dernier des parents de M. J....

La cour d'appel en a déduit exactement que les parties demeuraient engagées par cette promesse au jour de la donation.

Sans se fonder sur la donation de la chose d'autrui, elle a retenu à bon droit que, passée en méconnaissance de la vente convenue et en fraude des droits de l'acquéreur, la donation consentie à M. et Mme U... devait être annulée et les parties remises dans l'état antérieur.

Le moyen n'est donc pas fondé. PAR CES MOTIFS, la Cour : REJETTE les pourvois »

En l'espèce, un propriétaire avait conclu un bail sur une parcelle de terrain et l'avait par la suite donnée à une autre personne. Or, le preneur s'était prévalu d'une promesse de vente consentie avant la donation. Il demandait donc la nullité de la donation qui était selon le preneur une vente déguisée. La Cour d'appel a annulé la donation et a déclaré le bailleur, engagé dans la promesse. L'ancien propriétaire (le bailleur) forme un pourvoi. Le pourvoi invoque une clause d'inaliénabilité du bien. En effet, le bailleur, était lié par une interdiction de vendre la parcelle, puisqu'il avait lui-même reçu la parcelle par une donation de ses parents.

La Cour de cassation rejette le pourvoi. La clause d'inaliénabilité avait disparue au jour de la conclusion de la promesse synallagmatique de vente puisque le dernier des parents du bailleur était décédé. Ainsi, le bailleur et le preneur étaient engagés par la PSV au jour où le bailleur avait consenti à la donation de la parcelle. La donation était donc nulle.

--

Civ. 3^e, 5 mars 2020, n°19-13386 et n°19-13717 :

« La cour d'appel a relevé que le changement de destination était une condition déterminante de la vente et retenu que l'acte de levée d'option, qui reportait la signature de l'acte authentique à une date ultérieure au motif, révélé par les échanges entre les parties antérieurs et postérieurs à cette date, que la demande d'autorisation de changement de destination, à la charge des promettants, n'avait pas été présentée pour la totalité de la superficie du bien, ne pouvait pas être interprété en un renoncement du bénéficiaire à la condition suspensive relative au changement de destination ni, à plus forte raison, comme établissant que cette condition aurait été remplie.

Elle en a déduit à bon droit que, la vente ne s'étant pas réalisée par leur fait, les promettants devaient restituer l'indemnité d'immobilisation. »

En l'espèce, un couple avait consenti une promesse unilatérale de vente portant sur un bien immobilier à un bénéficiaire. Ladite promesse contenait des conditions suspensives dont celle d'obtention, par les promettants, de l'autorisation de changer la destination du bien en usage

d'habitation. Conformément aux stipulations de la promesse, une société, représentée par une autre dont le bénéficiaire était le gérant, s'est substituée au bénéficiaire et a levé l'option. Le bénéficiaire s'est toutefois désisté de son intention d'acquérir, avant la signature de l'acte de vente authentique, puisque la condition de changement de destination de l'immeuble n'avait pas été obtenue pour la totalité de la surface bâtie par les promettants. Il a alors demandé la restitution de la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

La Cour d'appel a considéré que la vente n'avait pas eu lieu, du fait des promettants puisqu'ils n'avaient pas obtenu le changement de destination qui était une condition déterminante de la vente et a condamné à la restitution de la somme d'indemnité d'immobilisation. La Cour de cassation rejette le pourvoi des promettants. Elle confirme que « *la vente ne s'étant pas réalisée par leur fait, les promettants devaient restituer l'indemnité d'immobilisation* ».

Il est intéressant de constater que la Cour rejette l'argument du pourvoi selon lequel la vente se forme à la levée de l'option par le bénéficiaire. La vente était donc, selon le pourvoi, parfaite à la date de la levée d'option, ne permettant pas au bénéficiaire de se rétracter sans engager sa responsabilité. Or, en l'espèce, la condition suspensive était déterminante du consentement à la vente et la levée d'option n'avait pas eu pour effet de renoncer à la condition. Au contraire, la date de signature de l'acte authentique avait été repoussée puisque justement le changement de destination du bien n'avait pas été présenté pour toute la surface. L'indemnité devait donc être restituée puisque celle-ci ne peut être conservée que lorsque le bénéficiaire n'a pas levé l'option de son propre gré. En revanche, lorsque la vente est empêchée par la non-réalisation d'une condition suspensive, il n'en est plus redevable.

--

II- La détermination du prix dans la vente

Civ. 3^e, 7 juin 2018, n°17-17779 :

« Vu l'article 1582 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 mars 2017), que, par acte du 20 mars 2013, M. et Mme Y... ont vendu à M. X... une maison dont le prix était payé par l'acquéreur par compensation avec une somme d'un même montant formant partie de la dette reconnue par les vendeurs envers l'acquéreur en vertu d'une garantie de passif incluse dans deux actes sous seing privé des 6 et 7 novembre 2012 aux termes desquels M. et Mme Y... avaient cédé à M. X... les actions et la part qu'ils détenaient dans les sociétés Bertlinck et Ficap ; que cette dernière société, qui détenait la société SGA-Varenne ayant pour président M. Y... et pour activité l'administration de biens, était elle-même détenue par la société Bertlinck ; que la société SGA-Varenne a été mise en redressement judiciaire le 24 avril 2013, puis en liquidation judiciaire le 17 juillet 2013; que M. et Mme Y... ont assigné M. X... en nullité de la vente immobilière ; que M. X... a sollicité reconventionnellement l'expulsion sous astreinte de M. et Mme Y... et leur condamnation au paiement d'indemnités en réparation de la perte de jouissance du bien et pour procédure abusive ; que le liquidateur de la société SGA-Varenne est intervenu volontairement en appel;

Attendu que, pour prononcer l'annulation de l'acte de vente et rejeter les demandes de M. X..., l'arrêt retient que, celui-ci n'étant pas créancier de la garantie de passif, la reconnaissance de dette des vendeurs à son profit est sans cause et que, à défaut de prix, la vente doit être annulée ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que le prix de vente avait été déterminé dans l'acte et alors que l'existence de ce prix n'était pas affectée par une éventuelle impossibilité de le compenser avec une dette du vendeur à l'égard de l'acquéreur, la cour d'appel a violé le texte susvisé; PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE »

La vente d'un immeuble prévoyait le paiement du prix, qui était déterminé, par compensation entre ce dernier et la dette que les vendeurs avaient reconnu avoir à l'égard de l'acquéreur, en vertu d'une garantie de passif. Toutefois, les vendeurs ont ensuite demandé la nullité de la vente. Pour cela, ils mettaient en lumière le fait que l'acquéreur n'était pas le créancier de cette garantie de passif. La compensation était donc impossible. Et, sans compensation, les vendeurs estimaient que la vente était nulle puisque le prix en était indéterminé. Ils furent suivis par la Cour d'appel qui décida de la nullité de la vente. Sur pourvoi de l'acquéreur, la Cour de cassation casse l'arrêt d'appel au visa de l'article 1582. La Cour énonce que le prix était déterminé dans l'acte de vente. L'impossible compensation n'avait pas d'impact sur la détermination de ce prix. Il ne faut pas en effet confondre une telle détermination du prix avec les modalités qui auraient pu être fixées pour le paiement de ce prix. La compensation qui était prévue par le contrat de vente était une modalité de paiement. Son impossibilité ne change pas le fait que le prix ait été déterminé. La vente était donc valable.

N.B. : La Cour avait pu décider dans le même sens par une arrêt :

Civ. 3^e, 3 mai 2018, n°17-15258 : « *Attendu que, pour dire que la promesse conclue le 31 juillet 2007 ne vaut pas vente parfaite et rejeter la demande de la société Immo Vauban tendant à sa réalisation forcée, l'arrêt retient que, si le prix de la vente principale est fixé à 1 200 000 euros, les prestations objet de la dation en paiement étaient imprécises, tant dans leur définition que dans leur coût, de sorte que la vente ne comporte pas de prix déterminable ;*

Qu'en statuant ainsi, tout en constatant que les parties avaient précisé que le prix de la parcelle revendue à Augustine X... sera égal à la différence entre le prix global de vente de 1 200 000 euros et le montant cumulé du coût des travaux de rénovation-réhabilitation de la maison existante et de celle à construire, et rappelé que le prix du terrain vendu à la société Immo Vauban ne pourrait en aucun cas excéder le prix fixé à la promesse, ce dont il résultait que le prix de vente était déterminé dès le 31 juillet 2007 sans pouvoir être affecté par les modalités de son paiement, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés »

--

III- La garantie des vices cachés :

Civ. 1^{re}, 6 juin 2018, 17-17438 :

« Mais attendu que la cour d'appel a retenu, à bon droit, que le point de départ du délai de la prescription extinctive prévu à l'article L. 110-4 du code de commerce, modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, courait à compter de la vente initiale, intervenue le 18 mars 2008, de sorte que l'action fondée sur la garantie des vices cachés, engagée les 9 et 10 février 2016, était manifestement irrecevable, l'action récursoire contre le fabricant ne pouvant offrir à l'acquéreur final plus de droits que ceux détenus par le vendeur intermédiaire ; que le moyen n'est pas fondé »

Un véhicule avait été mis en circulation par un fabricant en 2008. Par la suite, le véhicule fut acheté d'occasion par un couple. Face à une panne survenue en 2015, le couple qui avait acquis le véhicule assignait sur le fondement de la garantie des vices cachés leur vendeur ainsi que le fabricant. La Cour d'appel, confirmant la décision rendue par le juge des référés, mis hors de cause le fabricant, car l'action contre le fabricant était prescrite. Selon les motifs de l'arrêt d'appel, la prescription était acquise, conformément au nouveau délai institué par la loi du 17 juin 2008. Le vendeur intermédiaire se pourvut en cassation. Selon le moyen, le délai de prescription n'était pas de 5 ans mais de 20 ans conformément à l'article 2232 du C. civ. qui institue un délai butoir. Le raisonnement du revendeur consiste à considérer que si l'action en garantie des vices cachés doit être exercée dans un délai de 2 ans à compter de sa découverte, cette action est encadrée dans un délai butoir de 20 ans. La Cour de cassation rejette le pourvoi. Elle approuve la Cour d'appel d'avoir énoncé que le délai de l'action en garantie des vices cachés était celui de l'article L. 110-4 du C. com. (délai de 5 ans depuis la loi du 17 juin 2008 tant en matière commerciale qu'en matière civile). La Cour précise que ce délai court à compter de la vente initiale lorsque l'action est dirigée contre le fabricant. Or, en l'espèce, l'action ayant été intentée en 2016, elle était nécessairement prescrite contre le fabricant. Il faut comprendre par cet arrêt que le délai de 2 ans de l'article 1648 du Code civil, à compter de la découverte du vice, pour agir en garantie des vices cachés est lui-même enfermé dans un délai de 5 ans de droit de commun. Si le vice est découvert 5 ans après la vente, l'action ne peut donc plus être intentée. En l'espèce, elle ne pouvait pas être intentée contre le fabricant mais elle pouvait l'être contre le revendeur. Le revendeur, en revanche, ne disposait pas lui-même d'une action récursoire contre son propre vendeur (le fabricant ici) tout comme les acquéreurs ne disposaient plus d'une telle action contre ce fabricant. L'action en garantie des vices cachés doit donc être intentée dans le délai de droit commun (ou de droit commercial) de 5 ans à compter de la vente.

On retrouve la même position dans un arrêt de la **chambre commerciale de la Cour de cassation du 26 janvier 2019, n°17-21477**. La Cour y énonce en effet que *« l'action en garantie des vices cachés, même si elle doit être exercée dans les deux ans de la découverte du vice, est aussi enfermée dans le délai de prescription prévu par l'article L. 110-4 du code de commerce, qui court à compter de la vente initiale »*.

Com., 26 janvier 2019, n°17-21477 :

« Vu les articles 1648 du code civil et L. 110-4 du code de commerce ;

Attendu que pour déclarer non prescrites les demandes formées par la société Arbre construction contre les sociétés Bois et matériaux et Edilfibro, l'arrêt retient que le recours de la société Arbre construction contre la société Bois et matériaux, vendeur des plaques, est fondé sur les dispositions des articles 1641 et suivants du code civil, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de l'article L. 110-4 du code de commerce ; qu'il retient encore qu'en application de l'article 1648 du code civil, l'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice, lequel a été révélé par le rapport d'expertise déposé le 1er juin 2015, de sorte que l'action engagée par le maître de l'ouvrage en juillet 2015 n'est pas prescrite et que la demande de la société Arbre construction est recevable ; qu'il en déduit que cette dernière doit être garantie par la société Bois et matériaux ainsi que la société Edilfibro qui a fourni les plaques défectueuses ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'action en garantie des vices cachés, même si elle doit être exercée dans les deux ans de la découverte du vice, est aussi enfermée dans le délai de prescription prévu par l'article L. 110-4 du code de commerce, qui court à compter de la vente initiale, ce dont il résultait que, les plaques de couverture ayant été vendues et livrées en 2003, l'action engagée par la société Vallade Delage le 29 juillet 2013, était prescrite, ce qui, peu important que la société Arbre construction se soit désistée de son appel sur ce point, interdisait de déclarer recevables ses demandes en garantie dirigées contre les sociétés Bois et matériaux et Edilfibro, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE »

En l'espèce, la Cour énonce que « l'action en garantie des vices cachés, même si elle doit être exercée dans les deux ans de la découverte du vice, est aussi enfermée dans le délai de prescription prévu par l'article L. 110-4 du code de commerce, qui court à compter de la vente initiale ».

Cet arrêt confirme une position similaire de la Cour de cassation (Civ. 1re, 6 juin 2018, 17-17438) : « Mais attendu que la cour d'appel a retenu, à bon droit, que le point de départ du délai de la prescription extinctive prévu à l'article L. 110-4 du code de commerce, modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, courait à compter de la vente initiale, intervenue le 18 mars 2008, de sorte que l'action fondée sur la garantie des vices cachés, engagée les 9 et 10 février 2016, était manifestement irrecevable, l'action récursoire contre le fabricant ne pouvant offrir à l'acquéreur final plus de droits que ceux détenus par le vendeur intermédiaire ; que le moyen n'est pas fondé ». Il faut comprendre par cet arrêt que le délai de 2 ans de l'article 1648 du Code civil, à compter de la découverte du vice, pour agir en garantie des vices cachés est lui-même enfermé dans un délai de 5 ans de droit de commun de l'article L. 110-4 du Code de commerce. Si le vice est découvert 5 ans après la vente, l'action ne peut donc plus être intentée. En l'espèce, elle ne pouvait pas être intentée contre le fabricant mais elle pouvait l'être contre le revendeur. Le revendeur, en revanche, ne disposait pas lui-même d'une action récursoire contre son propre vendeur (le fabricant ici) tout comme les

acquéreurs ne disposaient plus d'une telle action contre ce fabricant. L'action en garantie des vices cachés doit donc être intentée dans le délai de droit commercial de 5 ans à compter de la vente.

La Cour de cassation n'a pas non plus renvoyé au Conseil constitutionnel LA question prioritaire de constitutionnalité suivante : « Les articles L. 110-4 du code de commerce et 1648 du code civil, tels qu'interprétés par la Cour de cassation, sont-ils contraires à l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 en ce qu'ils ont pour effet d'interdire à l'acquéreur ou le sous-acquéreur d'un bien d'agir contre le vendeur commerçant sur le fondement de la théorie des vices cachés dès lors que celui-ci a découvert le vice affectant la chose postérieurement à l'échéance du délai de prescription prévu par l'article L. 110-4 du code de commerce ? ». La Cour a estimé que cette question portait sur une règle jurisprudentielle d'interprétation des articles L. 110-4 du C. com et 1648 du C. civ. (Civ. 1^{re}, 23 mai 2019, n°18-23859).

Sue le même principe :

- **Civ. 1^{re}, 6 novembre 2019, n°18-21481 ;**
- **Civ. 1^{re}, 11 décembre 2019, n°18-19975 ;**
- **Civ. 1^{re}, 22 janvier 2020, n°18-23778.**

--

Civ. 3^e, 21 mars 2019, n°18-12026 :

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 5 décembre 2017), que, selon une promesse de vente du 21 mars 2012, réitérée par acte authentique le 16 juin 2012, la société civile immobilière Etienne de Bresse (la SCI Etienne de Bresse) a acquis deux immeubles des sociétés civiles immobilières du Moulin et l'Hirondelle ; que, se plaignant de l'absence de rentabilité de cet investissement locatif, elle a assigné ses vendeuses en réparation de son préjudice sur divers fondements, dont la garantie des vices cachés; (...)

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal, ci-près annexé :

Attendu que la société Etienne de Bresse fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande sur le fondement de la garantie des vices cachés ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que le défaut devait être inhérent à la chose vendue et que le vendeur, s'il devait garantir le potentiel technique de rendement du bien vendu, ne pouvait en garantir la rentabilité économique, faute d'avoir la maîtrise de son utilisation ultérieure, la cour d'appel en a déduit à bon droit que la société Etienne de Bresse ne pouvait pas soutenir que la vente d'immeubles à usage locatif était affectée d'un vice caché au seul motif qu'elle n'en avait pas retiré le profit escompté ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; PAR CES MOTIFS REJETTE les pourvois »

Après la vente d'un immeuble, son acquéreur relevait l'absence de rentabilité de son investissement locatif. Les vendeurs furent assignés, notamment, en garantie des vices cachés. L'acquéreur fut

débouté de sa demande en appel. Il se pourvut en cassation. La Cour de cassation rejette le pourvoi. La Cour de cassation approuve la Cour d'appel selon laquelle le défaut du vice caché doit être **inhérent** à la chose vendue. Ainsi, si le vendeur doit « *garantir le potentiel technique de rendement du bien vendu* », il ne pouvait pas, à l'inverse, « *en garantir la rentabilité économique, faute d'avoir la maîtrise de son utilisation ultérieure* ». N'est pas un vice caché le fait de n'avoir pas retiré le profit escompté du bien vendu à usage locatif. La rentabilité locative dépend de différents éléments. De cette façon, cette faible rentabilité n'est pas forcément inhérente à la chose vendue mais peut avoir d'autres explications. Par cet arrêt, la Cour distingue la rentabilité locative du « *potentiel technique de rendement du bien vendu* ». Ce dernier doit, pour sa part, être garanti par le vendeur selon les juges du fond, approuvés par la Cour de cassation. La nuance entre les deux est subtile. Le « *potentiel* » est inhérent à la chose vendue alors que, pour sa part, la rentabilité locative dépend d'autres facteurs tels que les choix et agissements de l'acquéreur.

--

Civ. 3^e, 21 mars 2019, n°18-11826 :

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 7 décembre 2017), que, par acte du 23 juin 2009, M. L... a vendu une maison d'habitation à M. et Mme X... ; que le diagnostic établi par M. Y..., annexé à l'acte de vente, mentionnait que les termites étaient absents dans la maison ; que, se plaignant de la présence de termites, M. et Mme X... ont assigné en indemnisation M. L... sur le fondement de la garantie des vices cachés ; que celui-ci a appelé en garantie M. Y... et son assureur, les Mutuelles du Mans assurances;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'à la suite de l'apparition d'insectes volants dans la maison et craignant une éventuelle infestation par les termites, M. L... avait consulté trois entreprises de traitement des charpentes, que ses doutes avaient pu être levés par la consultation ultérieure de France diagnostics puis de M. Y..., affirmant qu'il ne s'agissait pas de termites, et que la présence d'un enduit de rebouchage constaté par l'expert sur le montant de la porte des WC et sur la baguette de bois recouvrant l'encadrement de la porte ne démontrait ni que le vendeur ait eu connaissance de la présence de termites, ni qu'il ait eu l'intention de maquiller les attaques et retenu souverainement que la mauvaise foi du vendeur n'était pas rapportée et exactement que la délivrance d'un diagnostic erroné établi par un professionnel n'écartait pas la clause exonératoire des vices cachés mentionnés à l'acte de vente, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, a pu en déduire, abstraction faite d'un motif surabondant, que la demande fondée sur la garantie des vices cachés devait être rejetée ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi »

Un immeuble avait été vendu. Son diagnostic indiquait une absence de termites. Le contrat stipulait aussi une exclusion de la garantie des vices cachés. Toutefois, l'acquéreur avait découvert des termites et assigné pour cela son vendeur en garantie des vices cachés. Il fut débouté par la Cour d'appel et son pourvoi fut rejeté. La Cour de cassation, approuvant la Cour d'appel, considère que la

mauvaise foi du vendeur n'était pas établie en l'espèce, ce qui aurait permis d'écarter la clause exclusive de la garantie des vices cachés. Il est vrai que le vendeur avait suspecté une présence de termites mais il avait pour cela consulté trois entreprises qui avaient toutes levé ses doutes en affirmant qu'il ne s'agissait pas de termites. De même, la présence d'un enduit de rebouchage à certains endroits ne démontrait pas non plus la connaissance par le vendeur de la présence de termites. Puisque la mauvaise foi du vendeur n'était pas établie, la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés était valable, la délivrance du diagnostic erroné n'écarterait pas ladite clause. L'erreur commise par le professionnel ayant établi le diagnostic n'est donc pas de nature à mettre en échec la clause d'exclusion de la garantie, ni même les doutes que le vendeur avait pu avoir. Sans pouvoir établir la mauvaise foi du vendeur, la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés est valable.

--

Civ. 3^e, 30 janvier 2020, n°19-10176 :

« Il résulte de l'article 1645 du code civil que le vendeur qui connaissait les vices de la chose est tenu de tous les dommages-intérêts envers l'acheteur, qui peut exercer l'action en indemnisation indépendamment de l'action rédhibitoire ou estimatoire (Com., 19 juin 2012, pourvoi n° 11-13.176, Bull. 2012, IV, n° 132 ; 1^{re} Civ., 26 septembre 2012, pourvoi n° 11-22.399, Bull. 2012, I, n° 192 ; 3^e Civ., 24 juin 2015, pourvoi n° 14-15.205, Bull. 2015, III, n° 66).

Ainsi, lorsque l'immeuble vendu est atteint de vices cachés nécessitant sa démolition, l'acquéreur qui a choisi de le conserver sans restitution de tout ou partie du prix de vente est fondé à obtenir du vendeur de mauvaise foi des dommages et intérêts équivalant au coût de sa démolition et de sa reconstruction.

La cour d'appel a relevé que M. et Mme Q..., qui avaient choisi de conserver l'immeuble, ne demandaient que des dommages-intérêts en indemnisation de leur préjudice sur le fondement du texte précité.

Après avoir énoncé à bon droit que le vendeur de mauvaise foi peut être condamné à des dommages-intérêts correspondant à l'intégralité du préjudice subi et que l'acquéreur est en droit de demander la réparation de tout préjudice imputable au vice, la cour d'appel a retenu que la qualité de vendeur de mauvaise foi de M. G... était établie, que, les évaluations de l'expert judiciaire étant reprises, la nouvelle habitation aura la même superficie que l'ancienne et que le préjudice subi par M. et Mme Q... ne pouvait être réparé, sans enrichissement sans cause, que par la démolition et la reconstruction du bâtiment, seules de nature à mettre fin aux vices constatés, y compris d'implantation.

Elle a pu en déduire, répondant aux conclusions de la société I... immobilier prétendument délaissées et statuant sur l'objet de la demande, sans opérer un rééquilibrage du contrat, que la demande en indemnisation des acquéreurs, incluant le coût des travaux de démolition et de reconstruction d'un montant de 129 931 euros, devait être accueillie et constituait le montant d'indemnisation sur laquelle devait s'exercer la garantie du notaire et de l'agent immobilier.

Le moyen n'est donc pas fondé. PAR CES MOTIFS, la Cour : REJETTE les pourvois »

En l'espèce, la vente d'une maison ancienne avec des fissures avait laissé apparaître des fissures nouvelles. Les acheteurs avaient assigné les vendeurs et le notaire en garantie des vices cachés. Ils agissaient en action estimatoire demandant ainsi une restitution d'une partie du prix de la maison pour pouvoir démolir et reconstruire (art. 1644 C. civ.). Une première Cour d'appel avait accueilli leur demande en restituant une partie du prix et en allouant également une indemnité pour la démolition et reconstruction, sur le fondement de l'article 1645 du C. civ., le vendeur ayant eu connaissance du vice. Or, un premier arrêt de la Cour de cassation (Civ. 3e, 14 déc. 2017, n°16-24170) avait cassé l'arrêt d'appel au visa du principe de la « réparation intégrale ». En effet, la Cour avait estimé que la restitution d'une partie du prix avait déjà pour effet de compenser la perte d'utilité de la chose. Elle avait donc déjà vocation à réparer le préjudice de démolition et de reconstruction. Il n'était pas possible d'allouer en plus des dommages et intérêts pour les travaux, le préjudice étant déjà réparé par la restitution d'une partie du prix.

Par la suite, la Cour d'appel de renvoi a indemnisé les acquéreurs en allouant une somme correspondant au coût des travaux de démolition et de reconstruction, sans attribuer cette fois une somme en restitution d'une partie du prix. Un nouveau pourvoi est formé par les vendeurs contre l'arrêt de la Cour d'appel de renvoi. Le pourvoi considère que la CA a violé le principe de réparation intégrale en allouant le prix de la démolition et reconstruction aux acquéreurs alors qu'ils gardaient la maison en dépit des vices cachés.

La Cour de cassation rejette le pourvoi. Elle rappelle qu'en vertu de l'article 1645 du Code civil, le vendeur de mauvaise foi doit les dommages et intérêts, indépendamment de l'action rédhibitoire ou estimatoire engagée par l'acquéreur. Elle rappelle que « l'acquéreur qui a choisi de le conserver sans restitution de tout ou partie du prix de vente est fondé à obtenir du vendeur de mauvaise foi des dommages et intérêts équivalant au coût de sa démolition et de sa reconstruction ». Par cette action en dommages et intérêts indépendante des actions rédhibitoire ou estimatoire, l'acquéreur peut obtenir des dommages et intérêts même supérieurs au montant du prix de la vente (ici 98 000 euros pour l'acte de vente, contre 129 931 euros d'indemnisation).

--

