



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 2 février 2022, 20-22.075, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 20-22.075
ECLI:FR:CCASS:2022:C300090
Non publié au bulletin
Solution : Cassation partielle

Audience publique du mercredi 02 février 2022

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry, du 15 septembre 2020

Président
Mme Teiller (président)

Avocat(s)
SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, SCP Zribi et Texier

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 2 février 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 90 F-D

Pourvoi n° G 20-22.075

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 2 FÉVRIER 2022

1°/ M. [A] [T],

2°/ Mme [N] [U], épouse [T],

domiciliés tous deux [Adresse 5],

ont formé le pourvoi n° G 20-22.075 contre l'arrêt rendu le 15 septembre 2020 par la cour d'appel de Chambéry (chambre civile, 1re section), dans le litige les opposant :

1°/ à la société MGM, société par actions simplifiée unipersonnelle,

2°/ à la société Alpes syndic, société à responsabilité limitée,

toutes deux ayant leur siège atelier [Adresse 11],

3°/ à M. [I] [L],

4°/ à Mme [J] [S], épouse [L],

domiciliés tous deux [Adresse 3],

5°/ à M. [Y] [O],

6°/ à Mme [G] [L], épouse [O],

domiciliés tous deux [Adresse 2],

7°/ à M. [K] [P], domicilié [Adresse 4],

8°/ à M. [W] [X], domicilié [Adresse 7],

9°/ à M. [B] [F],

10°/ à Mme [Z] [R], épouse [F],

domiciliés tous deux [Adresse 12],

11°/ à M. [C] [D],

12°/ à Mme [H] [V], épouse [D],

domiciliés tous deux [Adresse 1],

13°/ au syndicat des copropriétaires de la copropriété La Réserve, dont le siège est [Adresse 9], représenté par son syndic la société Foncia Lemanique, domicilié [Adresse 10],

14°/ à la société Shaheen Albigny, société civile immobilière,

15°/ à la société la réserve Albigny, société civile immobilière,

toutes deux ayant leur siège [Adresse 2],

16°/ à la société Matmat, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 6],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les six moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Greff-Bohnert, conseiller, les observations de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de M. et Mme [T], de la SCP Zribi et Texier, avocat de la société MGM, après débats en l'audience publique du 14 décembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Greff-Bohnert, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à M. et Mme [T] du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Alpes syndic, M. et Mme [L], M. et Mme [O], M. [P], M. [X], M. et Mme [F], M. et Mme [D] et les sociétés civiles immobilières Shaheen Albigny, La Réserve Albigny et Matmat.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 15 septembre 2020), par acte authentique du 30 septembre 2010, la société Nouvelle La Réserve, aux droits de laquelle vient la société MGM, a vendu en l'état futur d'achèvement à M. et Mme [T] un appartement, deux caves et deux garages dans un immeuble en construction.

3. Des procès-verbaux de livraison, comportant des réserves notamment sur les parties privatives, ont été établis les 21 novembre 2011 et 23 février 2012.

4. Les clés ont été remises à M. et Mme [T] le 23 février 2012.

5. Estimant qu'il n'y avait pas eu levée de certaines réserves, ceux-ci ont assigné la société MGM, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble La Réserve, ainsi que divers copropriétaires, pour obtenir la réalisation des travaux de réparation des non-conformités ou désordres apparents, ou leur paiement, ainsi que le paiement de dommages-intérêts.

Sur le premier moyen et le quatrième moyen, ci-après annexés

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le deuxième moyen

Enoncé du moyen

7. M. et Mme [T] font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes au titre des infiltrations en sous-sol, alors :

« 1°/ que la garantie du vendeur d'immeuble à construire des vices apparents est due quelle que soit l'importance de ces vices ; que, par conséquent, en estimant, pour écarter la garantie de la société MGM au titre des infiltrations d'eau en sous-sol, que les suintements résiduels dans les caves et garages privés ne peuvent être constitutifs d'un désordre, dès lors que la présence d'humidité dans une partie en sous-sol, non destinée à l'habitation et particulièrement des garages, n'est pas anormale, en l'absence d'atteinte à la destination de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1642-1 du code civil ;

2°/ que le juge ne peut dénaturer les documents de la cause ; qu'il résultait des termes clairs et précis de la lettre du 9 mars 2012 adressée par M. et Mme [T] à la Société Nouvelle La Réserve que les réserves qu'elle comportait concernaient les lots n° 12 et n° 13, à usage de caves, n° 20 et n° 33 à usage de garages et n° 46 à usage d'habitation ; que dès lors en prétendant, pour retenir que l'infiltration établie par le constat d'huissier du 30 mars 2018 dans le garage double n° 33 ne pouvait être assimilée à la réserve émise à la prise de possession des lieux, que M. et Mme [T] avaient indiqué dans cette lettre du 9 mars 2012 que les suintements résiduels concernaient, indistinctement les caves et garages privés, « sans précision des lots concernés », la cour d'appel a dénaturé cette pièce et ce faisant violé le principe susvisé ;

3°/ que l'aveu judiciaire fait foi contre celui qui l'a fait ; qu'une déclaration d'une partie dans ses écritures peut être constitutive d'un aveu judiciaire ; que, dès lors, en estimant que M. et Mme [T] n'avaient pas rapporté la preuve de la réalité des infiltrations d'eau en sous-sol sans rechercher, ainsi qu'elle y était pourtant invitée, si dans ses conclusions récapitulatives et responsives n° 3 de première instance, la société MGM n'avait pas reconnu l'existence d'infiltrations d'eau affectant les caves et garages privés des acquéreurs en prétendant avoir levé toutes les réserves, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1383-2 du code civil. »

Réponse de la Cour

8. La cour d'appel a relevé, sans dénaturation, que, dans la lettre du 9 mars 2012, M. et Mme [T] avaient fait état de suintements résiduels concernant indistinctement les caves et garages privés acquis en sous-sol.

9. Elle a constaté que, le 30 mars 2018, soit plus de six ans après la prise de possession des lieux, ils produisaient un constat d'huissier de justice qui faisait état d'une importante infiltration d'eau dans le garage double n° 33.

10. Ayant souverainement retenu qu'en l'absence de tout autre élément de preuve, l'infiltration constatée en 2018 ne pouvait être assimilée à la réserve émise, les acquéreurs n'ayant pas précisé où se situaient les infiltrations en 2012 ni communiqué aucune photographie de l'époque, elle a pu en déduire, abstraction d'un motif erroné mais surabondant relatif à la gravité du désordre ayant fait l'objet de réserves, sans être tenue de procéder à une recherche sur un aveu judiciaire antérieur de la société MGM que ses constatations rendaient inopérante, que M. et Mme [T] ne rapportaient pas la preuve qu'il s'agissait d'un désordre apparent lors de la prise de possession des locaux.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le troisième moyen

Enoncé du moyen

12. M. et Mme [T] font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes au titre de la non-conformité du garage double, alors :

« 1°/ que le contrat de vente d'immeuble à construire doit comporter en annexe un plan coté du local vendu, ce qui inclut non seulement les pièces destinées à l'habitation, mais aussi les pièces annexes telles qu'un garage ou une cave ; que, dès lors, en estimant que la loi impose uniquement un plan coté des pièces et dégagements de la partie habitables des biens vendus, mais pas des locaux annexes tels que les caves ou les garages, la cour d'appel a violé les articles L. 261-11 et R. 261-13 du code de la construction et de l'habitation dans leurs versions applicables au litige ;

2°/ que le défaut de conformité s'apprécie par rapport aux prescriptions contractuelles et notamment par rapport à un permis de construire modificatif visé par le contrat de vente ; qu'en l'espèce, M. et Mme [T] produisaient en pièce n° 25 un plan du permis de construire modificatif, mentionnant les cotes du garage, visé à l'acte de vente et au règlement de copropriété, lui-même visé par l'acte de vente ; que dès lors, en écartant l'action des époux [T] fondée sur la non-conformité du garage aux prescriptions contractuelles sans prendre en compte ce plan coté, la cour d'appel a violé les articles 1603 et 1642-1 du code civil, ensemble l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016. »

3°/ que le vendeur d'immeuble à construire est tenu de délivrer un bien conforme à l'usage contractuellement prévu ; qu'en l'espèce, M. et Mme [T] avaient acquis par contrat de vente en date du 30 septembre 2010 un lot n° 33 à usage de garage double, ce qui supposait que l'on puisse ouvrir les différentes portières des deux véhicules garés ; que, dès lors, en affirmant, pour retenir l'absence de preuve de la non-conformité du garage lot n° 33, qu'il n'était pas démontré que ce garage double serait impropre à sa destination, le stationnement de deux véhicules étant possible, après avoir pourtant constaté qu'il ressortait du constat d'huissier produit par M. et Mme [T] que le garage double, tel qu'il avait été construit, ne permettait l'ouverture que d'une seule portière, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, violant ainsi l'article 1642-1 du code civil, ensemble l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Réponse de la Cour

13. La cour d'appel a retenu que les plans cotés produits par les acquéreurs n'avaient pas de valeur contractuelle.

14. Elle a constaté que la largeur du garage double, tel que livré, était conforme au document technique unifié applicable qui impose une largeur minimum de 2,30 mètres.

15. Elle a pu déduire de ces seuls motifs que M. et Mme [T] ne rapportaient pas la preuve d'une non-conformité contractuelle du garage lot n° 33.

16. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le cinquième moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

17. M. et Mme [T] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande au titre du préjudice de jouissance, alors « que l'acquéreur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement peut, lors de la mise à disposition du local, consigner le solde du prix de vente en cas de simple contestation sur la conformité avec les prévisions contractuelles ; qu'il en résulte que le refus du vendeur d'exécuter son obligation de délivrance par la remise des clefs ne saurait être justifié par la consignation du prix de vente ; que dès lors, en estimant, pour écarter la demande de dommages-intérêts de M. et Mme [T], au titre du retard de livraison, que le refus du vendeur de leur remettre les clefs n'était pas fautif mais justifié par l'inexécution des acquéreurs de leur obligation de payer le prix , tout en constatation que le solde du prix avait été consigné chez le notaire, la cour d'appel a violé les articles 1605 et 1611 du code civil ensemble l'article R. 261-14 du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la Cour

Vu l'article R. 261-14 du code de la construction et de l'habitation :

18. Il résulte de ce texte que le solde du prix de vente est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur, mais que toutefois il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

19. Pour rejeter la demande de M. et Mme [T] en indemnisation du préjudice de jouissance subi du fait du retard de livraison, l'arrêt retient que le refus du vendeur de leur remettre les clés le 21 novembre 2011 était justifié par l'inexécution des acquéreurs de leur obligation de payer le solde du prix.

20. En statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses constatations qu'à cette date le solde du prix se trouvait consigné chez le notaire en raison des réserves émises par les acquéreurs, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Et sur le sixième moyen

Enoncé du moyen

21. M. et Mme [T] font grief à l'arrêt de les condamner à payer à la société MGM la somme de 50 000 euros au titre du solde du prix et de dire que la somme consignée à cet effet entre les mains du notaire sera versée à la société MGM, alors « que la cassation s'étend à l'ensemble des dispositions du jugement cassé ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire ; que, par application de l'article 624 du code de procédure civile, l'accueil de l'un des moyens précédents dirigés contre les motifs par lesquels les juges du fond ont écarté les demandes de M. et Mme [T] entraînera, par voie de conséquence, la censure de l'arrêt en ce qu'il a condamné M. et Mme [T] à payer à la société MGM la somme de 50 000 euros à titre de solde du prix de vente et en ce qu'il a dit que la somme consignée par ces derniers entre les mains de la SCP Lejeune Tissot-Dupont Follin-Arbelet Brunet Morati, notaires à Cran-Gevrier, sera versée au profit de la société MGM. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 624 du code de procédure civile :

22. Il résulte de ce texte que la cassation s'étend à l'ensemble des dispositions de la décision cassée ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire.

23. La cassation, sur le cinquième moyen relatif au préjudice de jouissance des acquéreurs, entraîne l'annulation, par voie de conséquence, de l'arrêt en ce qu'il les condamne à payer le solde du prix et à remettre à la société MGM la somme consignée à cette fin entre les mains du notaire.

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes de M. et Mme [T] au titre de l'indemnisation de leur préjudice de jouissance, en ce qu'il les condamne à payer à la société MGM la somme de 50 000 euros et en ce qu'il dit que la somme consignée sera versée au profit de la société MGM, l'arrêt rendu le 15 septembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Chambéry autrement composée ;

Condamne la société MGM aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux février deux mille vingt-deux. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [T]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

M. [A] [T] et Mme [N] [U], épouse [T], font grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement en ce qu'il a rejeté leurs demandes au titre de la porte palière secondaire ;

1°) ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions des parties ; qu'en l'espèce, aucune des parties n'avait soutenu que l'appartement ne comportait qu'une seule porte d'entrée en vertu des stipulations contractuelles, le litige portant sur la réalité et la persistance de la réserve relative à l'ouverture de la seconde porte palière ; que, dès lors, en estimant qu'aucun document contractuel ne faisait état de deux portes d'entrée à l'appartement et que l'absence de clé pour la deuxième porte ne contrevenait dès lors à aucun engagement contractuel du vendeur, la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE l'aveu judiciaire fait foi contre celui qui l'a fait ; qu'une déclaration d'une partie dans ses écritures peut être constitutive d'un aveu judiciaire ; que, dès lors, en rejetant la demande des époux [T] au titre des désordres affectant la seconde porte palière, sans rechercher, ainsi qu'elle y était pourtant invitée, si dans ses conclusions récapitulatives et responsives n° 3 de première instance, la société M.G.M. n'avait pas reconnu l'existence d'un désordre affectant l'ouverture de la deuxième porte palière en prétendant avoir levé toutes les réserves, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1383-2 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

M. [A] [T] et Mme [N] [U], épouse [T], font grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement en ce qu'il a rejeté leurs demandes au titre des infiltrations dans le garage en sous-sol ;

1°) ALORS QUE la garantie du vendeur d'immeuble à construire des vices apparents est due quelle que soit l'importance de ces vices ; que, par conséquent, en estimant, pour écarter la garantie de la société M.G.M. au titre des infiltrations d'eau en sous-sol, que les suintements résiduels dans les caves et garages privatifs ne peuvent être constitutifs d'un désordre, dès lors que la présence d'humidité dans une partie en sous-sol, non destinée à l'habitation et particulièrement des garages, n'est pas anormale, en l'absence d'atteinte à la destination de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1642-1 du code civil ;

2°) ALORS QUE le juge ne peut dénaturer les documents de la cause ; qu'il résultait des termes clairs et précis de la lettre du 9 mars 2012 adressée par M. et Mme [T] à la Société Nouvelle La Reserve que les réserves qu'elle comportait concernaient les lots n° 12 et n° 13, à usage de caves, n°20 et n° 33 à usage de garages et n° 46 à usage d'habitation ; que dès lors en prétendant, pour retenir que l'infiltration établie par le constat d'huissier du 30 mars 2018 dans le garage double n° 33 ne pouvait être assimilée à la réserve émise à la prise de possession des lieux, que M. et Mme [T] avaient indiqué dans cette lettre du 9 mars 2012 que les suintements résiduels concernaient, indistinctement les caves et garages privatifs, « sans précision des lots concernés », la cour d'appel a dénaturé cette pièce et ce faisant violé le principe susvisé ;

3°) ALORS QUE l'aveu judiciaire fait foi contre celui qui l'a fait ; qu'une déclaration d'une partie dans ses écritures peut être constitutive d'un aveu judiciaire ; que, dès lors, en estimant que M. et Mme [T] n'avaient pas rapporté la preuve de la réalité des infiltrations d'eau en sous-sol sans rechercher, ainsi qu'elle y était pourtant invitée, si dans ses conclusions récapitulatives et responsives n° 3 de première instance, la société M.G.M. n'avait pas reconnu l'existence d'infiltrations d'eau affectant les caves et garages privatifs des acquéreurs en prétendant avoir levé toutes les réserves, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1383-2 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

M. [A] [T] et Mme [N] [U], épouse [T], font grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement en ce qu'il a rejeté leurs demandes au titre de la non-conformité du garage double ;

1°) ALORS QUE le contrat de vente d'immeuble à construire doit comporter en annexe un plan coté du local vendu, ce qui inclut non seulement les pièces destinées à l'habitation, mais aussi les pièces annexes telles qu'un garage ou une cave ; que, dès lors, en estimant que la loi impose uniquement un plan coté des pièces et dégagements de la partie habitables des biens vendus, mais pas des locaux annexes tels que les caves ou les garages, la cour d'appel a violé les articles L. 261-11 et R. 261-13 du code de la construction et de l'habitation dans leurs versions applicables au litige ;

2°) ALORS QUE le défaut de conformité s'apprécie par rapport aux prescriptions contractuelles et notamment par rapport à un permis de construire modificatif visé par le contrat de vente ; qu'en l'espèce, M. et Mme [T] produisaient en pièce n° 25 un plan du permis de construire modificatif, mentionnant les cotes du garage, visé à l'acte de vente et au règlement de copropriété, lui-même visé par l'acte de vente ; que dès lors, en écartant l'action des époux [T] fondée sur la non-conformité du garage aux prescriptions contractuelles sans prendre en compte ce plan coté, la cour d'appel a violé les articles 1603 et 1642-1 du code civil, ensemble l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3°) ALORS QUE le vendeur d'immeuble à construire est tenu de délivrer un bien conforme à l'usage contractuellement prévu ; qu'en l'espèce, M. et Mme [T] avaient acquis par contrat de vente en date du 30 septembre 2010 un lot n° 33 à usage de garage double, ce qui supposait que l'on puisse ouvrir les différentes portières des deux véhicules garés ; que, dès lors, en affirmant, pour retenir l'absence de preuve de la non-conformité du garage lot n° 33, qu'il n'était pas démontré que ce garage double serait impropre à sa destination, le stationnement de deux véhicules étant possible, après avoir pourtant constaté qu'il ressortait du constat d'huissier produit par M. et Mme [T] que le garage double, tel qu'il avait été construit, ne permettait l'ouverture que d'une seule portière, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, violant ainsi l'article 1642-1 du code civil, ensemble l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

M. [A] [T] et Mme [N] [U], épouse [T], font grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement en ce qu'il a rejeté leurs demandes au titre de la douche à l'italienne ;

1°) ALORS QUE le vendeur d'un immeuble à construire est tenu de délivrer un bien conforme aux spécifications contractuelles ; qu'en l'espèce, la société M.G.M. s'était engagée, conformément au modificatif des prestations en date du 14 septembre 2010 adressé à M. et Mme [T], à installer une douche à l'italienne ; que, dès lors, en estimant que la réserve relative à la non-conformité de la douche, ne correspondant pas à la douche à l'italienne contractuellement prévue du fait de l'insuffisance de la pente d'écoulement, avait été levée par la pose d'un seuil carrelé d'une hauteur de 7 à 8 cm transformant la douche à l'italienne contractuellement prévue en douche classique avec un bac de retenue, sans rechercher si cette solution de remplacement simplement « envisagée » avait été réellement acceptée par les époux [T], avec renonciation à se prévaloir du défaut de conformité allégué et des conséquences indemnitaires en découlant, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1603 du code civil ;

2°) ALORS QUE le vendeur d'un immeuble à construire est tenu de délivrer un bien conforme aux spécifications contractuelles ; qu'en l'espèce, la société M.G.M. s'était engagée, conformément au modificatif des prestations en date du 14 septembre 2010 adressée aux M. et Mme [T], à installer une douche à l'italienne ; qu'en estimant, pour déboutant les époux [T] de leur demande en indemnisation au titre de la non-conformité de la douche, ne correspondant pas à la douche à l'italienne contractuellement prévue du fait de l'insuffisance de la pente d'écoulement, qu'ils ne justifiaient pas de l'insuffisance de la pente alléguée, sans rechercher, ainsi qu'elle y avait pourtant été invitée, si cette non-conformité ne s'évinçait pas de la pose d'un seuil carrelé d'une hauteur de 7 à 8 cm telle qu'elle avait été établie par le constat d'huissier en date du 30 mars 2018, rendu nécessaire pour remédier à l'absence d'évacuation des eaux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1603 du code civil.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

M. [A] [T] et Mme [N] [U], épouse [T], font grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement en ce qu'il a rejeté leur demande au titre du préjudice de jouissance ;

1°) ALORS QUE l'acquéreur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement peut, lors de la mise à disposition du local, consigner le solde du prix de vente en cas de simple contestation sur la conformité avec les prévisions contractuelles ; que, dès lors, en estimant, pour écarter la demande de dommages et intérêts de M. et Mme [T] au titre du retard de livraison, que le refus de ces derniers de payer le solde du prix de vente directement dans les mains du vendeur n'était pas justifié par les réserves émises par eux, qui n'empêchaient nullement l'occupation du bien, la cour d'appel s'est prononcée par un motif inopérant, violant ainsi les articles 1605 et 1611 du code civil ensemble l'article R. 261-14 du code de la construction de l'habitation dans sa rédaction applicable au litige ;

2°) ALORS QUE l'acquéreur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement peut, lors de la mise à disposition du local, consigner le solde du prix de vente en cas de simple contestation sur la conformité avec les prévisions contractuelles ; qu'il en résulte que le refus du vendeur d'exécuter son obligation de délivrance par la remise des clefs ne saurait être justifié par consignation du solde du prix de vente ; que dès lors, en estimant, pour écarter la demande de dommages et intérêts de M. et Mme [T] au titre du retard de livraison, que le refus du vendeur de leur remettre les clés n'était pas fautif mais justifié par l'inexécution des acquéreurs de leur obligation de payer le prix, tout en constatant que le solde du prix avait été consigné chez le notaire, la cour d'appel a violé les articles 1605 et 1611 du code civil ensemble l'article R. 261-14 du code de la construction de l'habitation dans sa rédaction applicable au litige ;

3°) ALORS QUE, subsidiairement, le juge ne peut dénaturer les documents de la cause ; qu'il résultait des termes clairs et précis de la convention signée entre M. et Mme [T] et la société Nouvelle La Reserve le 13 février 2012 que les époux [T] avaient constaté divers désordres consignés sur le procès-verbal de livraison du 21 novembre 2011 et qu'à ce titre, ils avaient consigné le solde du prix, soit 50 000 euros, en l'étude de Me [M], notaire associé à [Localité 8] ; que, dès lors, en affirmant que les parties avaient signé une convention le 13 février 2012 aux termes de laquelle M. et Mme [T] avaient indiqué que le solde du prix de vente « serait » consigné chez le notaire, la cour d'appel a dénaturé ladite convention et ce faisant violé le principe susvisé.

SIXIEME MOYEN DE CASSATION

M. [A] [T] et Mme [N] [U], épouse [T], font grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné M. [A] [T] et Mme [N] [U], épouse [T] à payer à la société M.G.M la somme de 50 000 euros au titre du solde du prix de vente et d'AVOIR à cet effet dit que la somme consignée par M. [A] [T] et Mme [N] [U], épouse [T], entre les mains de la SCP Lejeune Tissot-Dupont Follin-Arbelet Brunet Morati, notaires à Cran-Gevrier, sera versée au profit de la société M.G.M. ;

ALORS QUE la cassation s'étend à l'ensemble des dispositions du jugement cassé ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire ; que, par application de l'article 624 du code de procédure civile, l'accueil de l'un des moyens précédents dirigés contre les motifs par lesquels les juges du fond ont écarté les demandes de M. et Mme [T] entraînera, par voie de conséquence, la censure de l'arrêt en ce qu'il a condamné M. et Mme [T] à payer à la société M.G.M. la somme de 50 000 euros au titre du solde du prix de vente et en ce qu'il a dit que la somme consignée par ces derniers, entre les mains de la SCP Lejeune Tissot-Dupont Follin-Arbelet Brunet Morati, notaires à Cran-Gevrier, sera versée au profit de la société M.G.M. ECLI:FR:CCASS:2022:C300090