

Vente d'immeuble - Actualités de la vente d'immeuble

Etude par David Gantschnig, Julien Laurent, Matthieu Poumarède, Moussa Thioly et Vivien Zalewski-Sicard

La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 40, 08 octobre 2021, 1293

Etude par David Gantschnig maître de conférences à la faculté de droit de l'université de Poitiers, ERDP (EA 1230)

et Julien Laurent professeur à l'université Toulouse 1 Capitole, IEJUC (EA 1919)

et Matthieu Poumarède professeur à l'université Toulouse Capitole, IEJUC

et Moussa Thioly professeur à l'université Toulouse 1 Capitole, IEJUC

et Vivien Zalewski-Sicard maître de conférences, HDR, université de Toulouse Capitole

VENTE D'IMMEUBLE

1. Question 1

1. - À partir de quel moment la vente d'un bien relevant du domaine privé d'une commune est-elle valablement formée ?

2. Réponse

2. - Le principe demeure, y compris en matière de vente d'immeuble relevant du domaine privé d'une commune, que la vente est formée dès l'accord des parties sur la chose et sur le prix (*C. civ.*, *art. 1583*). C'est cette règle simple, mais de concrétisation parfois plus délicate, que le Conseil d'État, appliquant directement le Code civil, rappelle à une commune qui avait cru pouvoir retirer deux délibérations, dont il résultait pourtant une vente parfaite (1).

En effet, alors que l'acquéreur avait émis à destination de la commune une offre d'achat concernant un terrain en vue d'y implanter une centrale à béton et une usine de préfabrication, celle-ci, par deux délibérations successives, avait bel et bien accepté cette offre et autorisé le maire à signer la promesse de vente. Pourtant, plusieurs années plus tard, la commune a retiré ses deux délibérations aux motifs du comportement de l'acquéreur qui n'aurait pas donné suite au projet et de l'évolution de la zone qui accueillait désormais des maisons d'habitation... Le Conseil d'État, convoquant les dispositions du Code civil, décide néanmoins que, le conseil municipal ayant accepté l'offre d'achat, la vente était parfaite, le terrain étant suffisamment désigné dans sa quotité, tandis que le prix était

objectivement déterminable. Actes créateurs de droit au profit de l'acquéreur, les délibérations ne pouvaient donc être retirées (2).

3. Question 2

3. - Quelle est la nature de la nullité prononcée en cas de violation de l'article L. 290-1 du CCH prévoyant que toute promesse de vente consentie par une personne physique, dont la validité est supérieure à 18 mois, est nulle, si elle n'est pas constatée par acte authentique ?

4. Réponse

4. - Notamment usitée par les promoteurs immobiliers en quête de foncier, la promesse de longue durée, le plus souvent unilatérale, est soumise à des dispositions particulières lorsque la durée de l'option est supérieure à 18 mois. En particulier, l'article L. 290-1 du CCH prévoit qu'elle doit être constatée par acte authentique sous peine de nullité, que la Cour de cassation qualifie dans cette décision de « *relative* » au motif que ce texte a « *pour seul objet la protection du promettant qui immobilise son bien pendant une longue durée* ». Ce faisant, les juges appliquent donc le critère de « *l'intérêt sauvegardé* » désormais expressément posé à l'article 1179 du Code civil et, plus avant, continuent d'étendre le manteau de la nullité relative en droit de la vente d'immeuble, souvent protecteur des intérêts de l'acquéreur (3).

5. Question 3

5. - Quelle est l'incidence sur la promesse de vente de la réalisation d'une condition suspensive postérieurement à la date prévue pour la réitération ?

6. Réponse

6. - Si la vente d'immeuble est parfaite dès l'accord des parties sur la chose et sur le prix, le transfert de propriété est, par la force des choses, volontairement retardé à la réitération par acte authentique de la vente. Toutefois, il convient de ne pas se méprendre sur la nature de ce délai de réitération : il est admis par la jurisprudence et par cet arrêt en particulier que « *le caractère non extinctif du délai fixé par la promesse de vente pour procéder à la signature de l'acte authentique de vente avait pour seule conséquence de permettre à l'une des parties d'obliger l'autre à s'exécuter* » (4).

Autrement dit, le délai n'est pas extinctif mais constitutif du point de départ à partir duquel l'une des parties peut obliger l'autre à s'exécuter. Cela s'explique par le fait que la promesse synallagmatique de vente vaut déjà vente (*C. civ., art. 1589*).

Il ne s'agit toutefois là que d'un principe qui connaît, au moins, deux exceptions en jurisprudence.

D'une part, lorsqu'un délai est prévu pour la réalisation de la condition suspensive et qu'à la date prévue pour la réitération par acte authentique, cette condition n'est pas accomplie, la promesse est alors caduque, ainsi que le décide cet arrêt, après d'autres (5). Par *a contrario*, lorsque la condition se réalise avant la date d'échéance de la promesse, elle n'est pas caduque, décide la Cour de cassation (6), bravant la volonté des parties en substituant la date de la réitération à celle de la condition suspensive.

D'autre part, les parties à la vente peuvent prévoir le contraire et stipuler que le délai de réitération constitue un terme extinctif (7).

7. Question 4

7. - S'agissant de la protection de l'acquéreur, en cas de promesse de vente conclue sous condition suspensive d'obtention de prêts pour un montant maximum défini, un prêt obtenu pour un montant moindre constitue-t-il une défaillance de la condition ?

8. Réponse

8. - Les acquéreurs n'ayant pas justifié de l'obtention de la totalité des prêts avant la date choisie pour la réitération de la vente par acte authentique, le vendeur leur a notifié une renonciation à poursuivre l'exécution de la vente. Quelques jours plus tard, les acquéreurs obtiennent leurs prêts et assignent le vendeur en perfection de la vente et en paiement d'une clause pénale. Reconventionnellement, le vendeur sollicite la caducité de la promesse de vente. Les juges du fond avaient retenu la caducité de la promesse, les acquéreurs n'ayant pas justifié de la réalisation de la condition suspensive dans les termes contractuels.

La cassation est opérée au visa de l'article 1103 du Code civil (les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits) : « *Un prêt accordé à un montant inférieur au montant maximal prévu est conforme aux stipulations contractuelles.* » (8)

La rédaction de la condition suspensive est donc déterminante. Elle prévoyait ici : « *Montant maximum de la somme empruntée : 725 000,00 €, dont 260 000 € de crédit relais.* » Les acquéreurs avaient bien l'obligation de solliciter un prêt, mais seul un montant maximum était prévu. En obtenant un prêt pour un montant moindre dans le délai de la mise en demeure qui leur avait été adressée par le vendeur, il fallait effectivement considérer que la condition était accomplie.

Si la solution peut surprendre, il faut avoir à l'esprit qu'une telle condition suspensive est dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur (9) puisqu'il pourra éviter d'être engagé dans un achat immobilier s'il n'obtient pas le financement nécessaire. La stipulation d'un montant maximum permet simplement d'éviter que l'acquéreur puisse solliciter une somme trop importante auprès de l'organisme prêteur et ainsi s'assurer de la défaillance de la condition (10).

Dans ce contexte, la stipulation d'un montant minimum n'apparaît pas comme nécessaire. L'existence d'un montant minimum pourrait en effet rendre plus difficile l'obtention du prêt (11). L'acquéreur évitera naturellement de solliciter un prêt pour un montant ne lui permettant pas de

financer l'acquisition, d'autant que la condition suspensive pourrait être considérée comme accomplie.

On peut remarquer d'ailleurs qu'une durée maximum de remboursement, ainsi qu'un taux nominal d'intérêts maximum, étaient également prévus.

Conseil pratique :

Il aurait peut-être été utile de préciser une durée minimale ainsi qu'un taux d'intérêt plancher afin d'éviter que l'acquéreur ne soit tenté de demander une durée trop courte ou un taux d'intérêt trop bas et, ainsi, tenter de se délier de la promesse de vente (12).

9. Question 5

9. - La notification à l'acquéreur d'une promesse synallagmatique de vente sans lettre d'accompagnement suffit-elle pour purger le délai de rétractation de l'article L. 271-1 du CCH ?

10. Réponse

10. – Oui (13). Véritable « marronnier » du contentieux de la vente immobilière, le droit de rétractation que prévoit l'article L. 271-1 du CCH continue, plus de 20 ans après la loi SRU, d'alimenter les chroniques jurisprudentielles. Le texte, dès l'origine mal ficelé, est particulièrement propice à la chicane, encourageant les acquéreurs désireux d'échapper à leurs engagements.

En l'occurrence, l'acquéreur d'une promesse synallagmatique avait fait valoir - suivi en cela par les juges du fond - que l'alinéa 1er du texte, qui fait courir le délai à compter de la première présentation de la « lettre » lui notifiant l'acte, implique que l'acte de promesse proprement dit s'accompagne effectivement... d'une lettre. Plus précisément, une lettre d'accompagnement dont l'objet aurait été d'expliquer selon quelles modalités son droit de rétractation peut s'exercer, à défaut de quoi le délai ne pouvait courir. Peut-être les juges du fond auront pensé à la nouvelle exigence - non applicable à la cause, mais déjà consacrée par la jurisprudence dans les faits - posée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (14) que les actes notifiés indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion (*CCH, art. L. 271-1, al. 6*).

La Cour de cassation n'a pas été sensible à l'argument et considère que les juges d'appel ont, ce faisant, ajouté au texte une condition qu'il ne comporte pas. Une lettre d'accompagnement n'est donc pas nécessaire pour notifier efficacement la promesse de vente et faire courir le délai de rétractation. Ce n'est pas dire que le vendeur soit exonéré de son obligation d'information en la matière (la nouvelle rédaction du texte issue de la loi Élan l'impose d'ailleurs expressément), mais simplement que cette obligation peut être accomplie par et dans l'acte lui-même sans *instrumentum* dédié. De fait, en l'espèce, il était justement relevé que la promesse litigieuse précisait les modalités d'exercice du droit de rétractation par l'acquéreur (15).

11. Question 6

11. - Quelle est la sanction d'un défaut ou d'une erreur de taux annuel effectif global (TAEG) dans un document d'information précontractuel ou tout écrit valant contrat de prêt immobilier ?

12. Réponse

12. - En cas de non-respect des obligations prévues aux articles L. 313-24 et L. 313-25 du Code de la consommation, le prêteur peut être déchu du droit aux intérêts. Cette déchéance peut être soit totale, soit dans une proportion fixée par le juge (*C. consom., art. L. 341-34, al. 1er*).

Cette sanction est légèrement aménagée en cas de défaut ou d'erreur portant sur le taux annuel effectif global, sachant que l'erreur de TAEG s'entend d'une erreur supérieure à la décimale (*C. consom., art. R. 313-1*)(16) L'ordonnance n° 2019-740 du 17 juillet 2019 relative aux sanctions civiles applicables en cas de défaut ou d'erreur du taux effectif global(17), a introduit en effet un nouveau régime unique de sanctions civiles applicables en cas d'erreur ou de défaut de TAEG dans tout document d'information précontractuel, ainsi que dans tout écrit valant contrat, qu'il s'agisse d'un contrat de crédit à la consommation ou de crédit immobilier. Le juge dispose désormais de la faculté de prononcer la déchéance du droit aux intérêts du prêteur, en se fondant notamment sur le préjudice subi par l'emprunteur (*C. consom., art. L. 341-34, al. 2*). En revanche, la nullité du prêt n'est pas encourue en cas de non-respect de ces obligations.

La Cour de cassation a confirmé que l'inexactitude du taux effectif global (TEG) mentionné dans une offre de prêt acceptée n'était plus sanctionnée par la nullité, même pour les contrats souscrits antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2019-740 du 17 juillet 2019 (soit le 19 juillet), au profit donc de la déchéance, totale ou partielle, du droit du prêteur aux intérêts, dans la proportion fixée par le juge(18).

13. Question 7

13. - Dans le cadre de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la recevabilité de l'action en diminution du prix est-elle subordonnée à la démonstration d'un préjudice par l'acquéreur ?

14. Réponse

14. - Aux termes de l'article 46 précité, toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot doit mentionner, à peine de nullité, la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. Si la superficie véritable est sensiblement inférieure à celle annoncée, l'acquéreur peut exiger du vendeur une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure, ce qui signifie que le prix doit diminuer dans les mêmes proportions que la surface annoncée.

Deux conditions sont ainsi nécessaires pour que cette action en diminution aboutisse : que la superficie réelle soit inférieure de plus d'un vingtième à celle annoncée et que l'action soit intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La Cour de cassation, dans une affaire où l'acquéreur habitait déjà dans les lieux plusieurs mois avant la vente, a eu l'occasion de préciser que la connaissance par l'acquéreur avant la vente de la superficie réelle du bien vendu ne le prive pas de son droit à la diminution du prix, lequel n'est pas subordonné à la preuve d'un préjudice (19). Cette solution est rappelée par la cour d'appel de Chambéry (20). L'acquéreur avait revendu son appartement avec une plus-value importante. Pour le vendeur initial, l'acquéreur n'avait donc pas d'intérêt à agir, faute de tout préjudice. La cour d'appel précise ainsi que l'action en réduction du prix de l'article 46 n'impose ni faute ou tromperie de la part du vendeur, ni préjudice subi par l'acquéreur. Dès lors que les deux conditions prévues par l'article 46 sont remplies, l'action en garantie de superficie est bien recevable (21).

15. Question 8

15. - S'agissant de l'immeuble vendu et de l'audit de l'immeuble, quand le dossier de diagnostic technique (DDT) doit-il inclure un audit énergétique ?

16. Réponse

16. - La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (22) a modifié en plusieurs points le Code de la construction et de l'habitation. Il en résulte notamment que l'audit énergétique constitue un document différent du DPE. Suivant le 2e alinéa du nouvel article L. 126-28-1 du CCH, l'audit énergétique formule notamment des propositions de travaux. Ces propositions doivent être compatibles avec les servitudes prévues par le Code du patrimoine et présenter un coût qui n'est pas disproportionné par rapport à la valeur du bien. Ces propositions présentent un parcours de travaux cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante au sens du 17° bis de l'article L. 111-1 du CCH. L'audit mentionne, à titre indicatif, l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie. Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et indique les aides publiques existantes destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique. Un arrêté doit venir préciser le contenu exact de cet audit.

Relativement à cet audit énergétique, il résulte toujours de l'article L. 126-28-1 du CCH qu'il doit être réalisé avant la vente d'un bâtiment ou partie de bâtiment à usage d'habitation qui comprend un seul logement ou comporte plusieurs logements en monopropriété et qui appartient à la classe D, E, F ou G au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH.

Cet audit doit ensuite être intégré dans le DDT, ainsi que le précise le 6° de l'article L. 271-4 du CCH. En outre, il doit être remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet d'un tel audit. La remise peut être faite par tout moyen, y compris par voie électronique (23).

Remarque :

Il faut noter toutefois que l'entrée en vigueur de cette obligation de réaliser un audit énergétique et de l'inclure dans le DDT est échelonnée dans le temps.

En effet, elle ne s'appliquera qu'à compter du 1er janvier 2022 pour les logements qui appartiennent à la classe F ou à la classe G ; du 1er janvier 2025 pour les logements qui appartiennent à la classe E ; du 1er janvier 2034 pour les logements qui appartiennent à la classe D.

17. Question 9

17. - À partir de quelle date y a-t-il lieu d'informer spécifiquement l'acquéreur d'un logement classé F ou G sur l'obligation de réaliser des travaux pour atteindre une performance énergétique suffisante ?

18. Réponse

18. - La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a créé l'article L. 173-1-1 du CCH s'appliquant aux bâtiments ou parties de bâtiment existants à usage d'habitation. Il est prévu pour ces derniers qu'ils font l'objet d'un classement en fonction de leur performance énergétique. Sept classes sont prévues :

- classe A, pour extrêmement performant ;
- classe B, pour très performant ;
- classe C, pour assez performant ;
- classe D, pour assez peu performant ;
- classe E, pour peu performant ;
- classe F, pour très peu performant ;
- classe G, pour extrêmement peu performant.

L'article L. 173-2 du CCH vient ensuite préciser qu'à compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance, déterminé selon la méthode du diagnostic de performance énergétique, des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation est compris entre les classes A et E au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH.

Deux exceptions sont ensuite prévues :

- pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ne peuvent faire l'objet de travaux de rénovation permettant d'atteindre un niveau de performance énergétique suffisant ;
- pour les bâtiments pour lesquels le coût des travaux permettant de saisir cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien.

Si l'article L. 173-2 du CCH utilise la notion d'« *obligation* », force est de constater toutefois que ledit texte ne contient nulle possibilité de contraindre le propriétaire à réaliser des travaux pour atteindre la performance énergétique souhaitée. C'est un autre chemin qu'a emprunté le législateur en contraignant le propriétaire à informer acquéreur et locataire sur l'absence de réalisation des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique satisfaisante. Cette information sera couplée avec la remise de l'audit énergétique prévu par l'article L. 126-28-1 du CCH.

Pour l'application de cette obligation d'information, un mécanisme en deux temps est prévu par le III de l'article L. 173-2 du CCH :

- à compter du 1er janvier 2022, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier à usage d'habitation classé F ou G, l'obligation de réaliser des travaux avant le 1er janvier 2028 est mentionnée dans les publicités relatives à la vente ou à la location, ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien ;
- à compter du 1er janvier 2028, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier à usage d'habitation classé F ou G, le non-respect de l'obligation de réaliser des travaux est mentionné dans les publicités relatives à la vente ou à la location, ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.

C'est donc à partir du 1er janvier 2022 que l'acquéreur d'un logement classé F ou G doit être informé spécifiquement sur l'obligation de réaliser des travaux avant le 1er janvier 2028 pour atteindre une performance énergétique suffisante (24).

19. Question 10

19. - Quelles sont les conséquences de l'absence de remise d'un état des risques à l'acquéreur ?

20. Réponse

20. - Depuis la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, il convient de distinguer suivant que la vente est conclue avant ou après le 1er janvier 2023. En effet, ladite loi a modifié l'article L. 125-5 du Code de l'environnement en plusieurs points.

Si la vente est conclue avant le 1er janvier 2023, les modifications apportées par la loi « Climat et résilience » à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ne sont pas applicables. Aussi, en l'absence de remise d'un état des risques, conformément au V dudit article, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. Rappelons, en outre, que lorsque le bâtiment vendu a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, le vendeur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement. Cette information doit être mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Si la vente est conclue à compter du 1er janvier 2023, les modifications apportées par la loi « Climat et résilience » à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont applicables. Ces modifications sont relatives tout d'abord au champ d'application de l'obligation d'informer l'acquéreur sur les risques concernant l'immeuble vendu. En effet, l'état des risques (la dénomination est modifiée) devra être remis à l'acquéreur dès lors que l'immeuble vendu est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du Code de l'urbanisme.

Ensuite, l'obligation d'information doit être respectée plus précocement puisque :

- toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la vente d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques, comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations concernant le bien quant aux risques encourus ;
- l'état des risques est remis au potentiel acquéreur par le vendeur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Par ailleurs, s'agissant de la remise de l'état des risques, il est précisé que :

- il est intégré au DDT ou, lorsque la vente porte sur un immeuble non bâti, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;
- il est annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire, en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

S'agissant des conséquences de l'absence de remise d'un état des risques, il est prévu :

- ce qui est nouveau, que l'absence de remise d'état des risques, ou lorsqu'il n'est pas joint à l'acte authentique de vente, empêche le délai de rétractation ou de réflexion de courir ;
- que l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

Ce cumul de sanctions peut apparaître étonnant dans un premier temps. Dans un second temps toutefois, il convient de prendre en compte le fait que le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement n'est pas délimité de façon identique à celui de l'article L. 271-1 du CCH, ce qui explique dès lors ce cumul de sanctions, qui ne jouera que lorsque tant l'article L. 271-1 du CCH que l'article L. 125-5 du Code de l'environnement seront applicables cumulativement.

Ainsi et en premier lieu, l'article L. 125-5 du Code de l'environnement vise tout acquéreur, sans distinguer suivant qu'il s'agit d'un acquéreur professionnel ou non professionnel, à la différence de l'article L. 271-1 du CCH qui ne vise que l'acquéreur non professionnel.

En second lieu, l'article L. 125-5 du Code de l'environnement est applicable non seulement lorsqu'est en cause l'acquisition d'un immeuble bâti, mais également lorsqu'est vendu un immeuble non bâti, quel que soit son usage, tandis que l'article L. 271-1 du CCH ne s'applique que lors de

l'acquisition d'un immeuble bâti à usage d'habitation et en aucun cas à la vente d'un immeuble non bâti, ainsi que l'a précisé la Cour de cassation(25).

Enfin, s'agissant des sinistres ayant frappé l'immeuble, le vendeur sera toujours tenu d'informer l'acquéreur. Cependant, il n'est plus imposé que cette information apparaisse dans l'acte de vente. Il est néanmoins précisé que cette information doit être présente dans l'état des risques. Pour autant, lorsque l'immeuble a subi un sinistre lié à son intégration dans une zone à risques, il demeure essentiel d'attirer l'attention de l'acquéreur sur ce point dans l'acte de vente (26).

21. Question 11

21. - Quels sont les délais pour agir en garantie des vices cachés pour les ventes conclues après l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 ?

22. Réponse

22. - Même sans faire application des dispositions issues de la réforme de la prescription du 17 juin 2008(27), la Cour de cassation a admis l'application d'un double délai à la garantie des vices cachés. Ainsi, dans l'arrêt du 16 novembre 2005(28), il apparaît clairement que l'acquéreur agissant contre le vendeur initial, en matière civile, doit respecter le délai prévu par l'article 1648 du Code civil (2 ans à compter de la découverte du vice), mais également le délai de droit commun de 30 ans à compter de la vente initiale. La loi du 17 juin 2008 opérant la réforme de la prescription a instauré l'article 2232 du Code civil. Ce texte précise que le report du point de départ, la suspension ou l'interruption de la prescription ne peut avoir pour effet de porter le délai de la prescription extinctive au-delà de 20 ans à compter du jour de la naissance du droit. Le législateur, par l'instauration d'un délai butoir, a souhaité « *éviter, pour des raisons élémentaires de sécurité juridique, que le délai pour agir ne soit indéfiniment retardé* » (29).

La Cour de cassation vient ici utilement préciser que pour toutes les ventes conclues après le 19 juin 2008, et seulement celles-ci, il convient d'appliquer l'article 2232 du Code civil qui prévoit un délai butoir de 20 ans à compter du jour de la naissance du droit (30). Parce que le vendeur doit la garantie des vices cachés dès la conclusion de la vente, le sous-acquéreur ne pourra agir contre le vendeur initial que dans un délai de 20 ans à compter de la conclusion de la vente initiale.

Il sera sans doute plutôt rare que ce délai butoir trouve à s'appliquer. En effet, la garantie des vices cachés ne concerne que des vices nés avant la vente et la preuve de cette antériorité sera bien difficile à établir des décennies après la vente initiale. En matière immobilière, toutefois, comme en témoigne la présente affaire, un désordre affectant la solidité du bâtiment peut très bien être découvert très longtemps après la vente (31).

Conseil pratique :

D'où la stipulation d'une clause exonérant le vendeur de la garantie des vices cachés qui, sous la condition de sa bonne foi, le protégera non seulement d'une action de son cocontractant, mais également de tous les acquéreurs successifs (32).

23. Question 12

23. - Une vente consentie après une déclaration d'utilité publique confère-t-elle à l'acquéreur une action en garantie des vices cachés ?

24. Réponse

24. - Bordeaux Métropole a acquis trois parcelles nécessaires à la réalisation de travaux préalablement déclarés d'utilité publique. Ces terrains s'étant révélés pollués, l'acquéreur a, notamment, agi sur le fondement de la garantie des vices cachés à l'encontre du vendeur.

Pour rejeter cette demande, la cour d'appel décidait que les règles relatives au contrat de vente ne s'appliquaient pas à une telle cession. La Cour de cassation censure cette position (33). Tout en rappelant qu'en application de l'article L. 222-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, une vente amiable intervenue après une déclaration d'utilité publique produit les mêmes effets que l'ordonnance d'expropriation et éteint les droits réels et personnels existant sur l'immeuble litigieux, les juges décident qu'elle n'en demeure pas moins un contrat de droit privé. En conséquence, l'acquéreur peut invoquer à l'encontre du vendeur la garantie des vices cachés, mais également se prévaloir de toute violation des obligations légales pesant sur le vendeur (conformité, information, etc.).

Cette solution, qui n'est pas inédite(34) , doit être approuvée en ce sens que l'article L. 222-2 du Code de l'expropriation d'utilité publique n'a pas pour effet de modifier la nature juridique du contrat conclu, mais seulement d'aligner les effets d'une cession amiable sur ceux d'une cession prononcée par le juge afin de permettre, dans tous les cas, au bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique de disposer d'un bien libre de tous droits de nature à entraver la réalisation du projet.

Sous la réserve de l'existence d'une clause exorbitante du droit commun, la vente demeure donc une vente de droit privé et son régime doit s'appliquer (35).

25. Question 13

25. - Dans l'hypothèse d'une vente de plusieurs lots d'un ensemble immobilier, le notaire ayant reçu la vente peut-il voir sa responsabilité engagée si une surface correspondant à des parties communes est intégrée dans l'assiette de la vente ?

26. Réponse

26. - Deux lots sur les trois vendus avaient été réunis à la suite de travaux effectués par les vendeurs. L'acquéreur réalise toutefois que ces lots comprenaient une surface correspondant à des parties communes. Le préjudice subi par ce dernier est évident puisqu'il avait dû acquérir ultérieurement la surface litigieuse au syndicat des copropriétaires. L'acquéreur cherche donc, en particulier, à

engager la responsabilité des notaires ayant reçu la vente. La cour d'appel avait rejeté la demande d'indemnisation aux motifs que les notaires ne disposaient pas, lors de la vente, d'autres éléments sur la conformation des lieux que ceux fournis à l'acquéreur à cette même date. Il est vrai que lesdits documents n'intégraient pas, dans le bien vendu, la surface correspondant à des parties communes. De plus, les vendeurs avaient déclaré que les travaux de réunion des deux lots ne comprenaient aucune surface résultant de l'appropriation d'une partie commune, non autorisée par une assemblée générale. Les notaires ne pouvaient donc pas se douter qu'une partie du palier avait été annexée par les vendeurs.

La Cour de cassation rappelle toutefois, au visa de l'article 1382 devenu 1240 du Code civil, « *qu'il incombe au notaire, tenu d'assurer la validité et l'efficacité de l'acte qu'il reçoit, de procéder aux vérifications préalables lui permettant, lorsqu'il authentifie une vente, de s'assurer que le vendeur est titulaire du droit de propriété sur les biens à vendre* » (36).

Il est en effet clair que la validité et l'efficacité de la vente sont compromises lors d'une vente du bien d'autrui. L'acquéreur peut demander la nullité d'une telle vente (37) et risque de voir sa jouissance troublée par l'action en revendication du véritable propriétaire (38). Le notaire doit donc vérifier que le vendeur est bien propriétaire du bien objet de la vente, ce qui le conduit à établir l'origine de propriété de l'immeuble vendu, sur une durée de 30 années en principe. Mais reste à déterminer, en vue de procéder à cette vérification, jusqu'où le notaire doit aller dans ses investigations (39).

La Cour de cassation estime ici que les juges du fond auraient dû rechercher si les notaires n'avaient pas engagé leur responsabilité en s'abstenant d'opérer certaines vérifications.

Le notaire ne doit pas se contenter des plans en possession des parties. Il doit au contraire comparer ces derniers avec les plans du bureau des hypothèques, devenu le Service de la publicité foncière.

De plus, dès lors que le notaire authentifie une vente portant sur des lots ayant été réunis, il est opportun de vérifier que les surfaces additionnées des lots séparés correspondent à la surface des lots réunis. Ce calcul très simple permettra rapidement au notaire de découvrir l'erreur et d'éviter d'instrumenter en l'état (40).

Il semble bien que ce soit la simplicité de cette vérification qui impose au notaire d'y procéder.

Conseil pratique :

Que le notaire ait un doute ou non sur la fiabilité des éléments dont il dispose, il ne saurait s'abstenir d'une recherche simple lui permettant de vérifier les éléments en sa possession (41).

En revanche, en l'absence de doute, le notaire ne saurait être tenu de procéder à des vérifications approfondies (42).

27. Question 14

27. - Un possesseur peut-il opposer la prescription acquisitive trentenaire d'un immeuble à un titre régulièrement publié, y compris lorsqu'elle est invoquée par un ayant cause concurrent qui a omis de publier son titre ?

28. Réponse

28. – Oui (43). L'arrêt tranche une question d'importance, quoique rare en pratique. Lors d'une vente d'un immeuble à deux acquéreurs successifs, le conflit de propriété qui peut s'élever entre ces derniers est tranché en principe en faveur du premier publant en date du titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier (*C. civ., art. 1198, al. 2*)(44). Mais que décider si, à cette publication régulière, le premier acquéreur en date mais non publant oppose une acquisition trentenaire à l'ayant cause concurrent ?

Les juges du fond avaient considéré, à tort, que la préférence devait être accordée au second titre en date, lui seul ayant été publié, ce dont il résultait que le premier acquéreur était irrecevable à se prévaloir de la prescription acquisitive.

La Cour de cassation casse l'arrêt et rappelle à juste titre que la prescription trentenaire peut toujours être opposée à un titre. Naturellement, il restera au possesseur à rapporter la preuve de son usucaption(45), à défaut de quoi il devrait logiquement succomber contre le titre antérieurement publié. L'acquéreur aura en conséquence à démontrer que sa possession répond aux critères de la possession utile qu'énumère l'article 2261 du Code civil et à rapporter que cette dernière s'est exercée pendant le délai trentenaire que prescrit l'article 2272 du même code.

En conclusion, et en pratique, on retiendra de cet arrêt que la preuve de la propriété en général, et de la propriété immobilière en particulier, est soumise au principe de liberté de la preuve. Ce principe interdit au juge d'écartier *a priori* tel ou tel mode de preuve, y compris lorsqu'il est invoqué par un ayant cause concurrent du premier publant à la publicité foncière, et bien qu'ils aient le même auteur(46).

Mots clés : Vente d'immeuble. - Acte authentique. - Diagnostic technique. - Diagnostic de performance énergétique (DPE). - Dossier de diagnostic technique (DDT).

Mots clés : Notaire. - Responsabilité professionnelle. - Vente d'immeuble. - Actualités juridiques. - Lexis Pratique Vente d'immeuble.

Notes :

Note 1 : *CE, 26 janv. 2021, n° 433817 : JurisData n° 2021-000885 ; JCP A 2021, 2126, note Ph. Yolka ; Contrats-Marchés publ. 2021, comm. 120, note P. Soler-Couteaux ; JCP N 2021, n° 6, act. 219, obs. L. Erstein.*

Note 2 : Pour aller plus loin : *Vente d'immeuble 2021-2022 : Lexis® Pratique, LexisNexis, n° 3829 ou JCl. Vente d'immeuble, fasc. 15000, n° 19.*

Note 3: *Cass. 3e civ., 26 nov. 2020, n° 19-14.601 : JurisData n° 2020-019300 ; JCP N 2021, n° 11, 1134, note N. Randoux ; JCP N 2020, n° 49, act. 988 ; Constr.-Urb. 2021, comm. 13, note Ch.*

Sizaire. - V. par ex. Cass. 3e civ., 4 oct. 2018, n° 16-22.095 : JurisData n° 2018-016969 ; JCP N 2018, n° 43-44, 1327, note V. Zalewski-Sicard ; Constr.-Urb. 2018, comm. 177, note Ch. Sizaire. - Pour aller plus loin : Vente d'immeuble 2021-2022 : Lexis® Pratique, LexisNexis, n° 293 ou JCl. Vente d'immeuble, fasc. 1600, n° 1.

Note 4: Cass. 3e civ., 4 févr. 2021, n° 20-15.913 : JurisData n° 2021-001547. - Cass. 3e civ., 23 sept. 2020, n° 19-16.949.

Note 5: Cass. 3e civ., 9 mars 2017, n° 15-26.182 : JurisData n° 2017-003926 ; JCP N 2017, n° 12, act. 375 ; JCP N 2018, n° 23, 1200, n° 6, obs. S. Piédelièvre ; Constr.-Urb. 2017, comm. 76, note Ch. Sizaire.

Note 6: Cass. 3e civ., 23 sept. 2020, n° 19-16.949.

Note 7: Cass. 3e civ., 7 mars 2019, n° 18-14.022 : JurisData n° 2019-003326 ; Constr.-Urb. 2019, comm. 85, note Ch. Sizaire. - Pour aller plus loin : Vente d'immeuble 2021-2022 : Lexis® Pratique, LexisNexis, n° 392 ou JCl. Vente d'immeuble, fasc. 2200, n° 34.

Note 8 :Cass. 3e civ., 14 janv. 2021, n° 20-11.224 : JurisData n° 2021-000241 ; Contrats, conc. consom. 2021, comm. 55, note L. Levener ; JCP N 2021, n° 5, act. 197, obs. S. Piédelièvre.

Note 9 :M. Latina, Un prêt accordé à un montant inférieur à celui prévu est conforme aux stipulations contractuelles : LEDC mars 2021, n° 113t6, p. 3.

Note 10 :M. Bouirat, L'obtention d'un prêt d'un montant inférieur à celui prévu dans la promesse emporte réalisation de la condition : Defrénois 6 mai 2021, n° 200s0, p. 25.

Note 11 : S. Piédelièvre, Conséquences de l'obtention d'un prêt d'un montant inférieur à celui prévu par l'avant-contrat : JCP N 2021, n° 5, act. 197.

Note 12 : Pour une tentative infructueuse, V. not. Cass. 3e civ., 20 nov. 2013, n° 12-29.021 : JurisData n° 2013-026229 ; Bull. civ. III, n° 150 ; JCP N 2014, n° 8, 1098, note N. Randoux ; JCP E 2014, 1023, note S. Piédelièvre ; Constr.-Urb. 2014, comm. 16, note Ch. Sizaire. - Pour aller plus loin : Vente d'immeuble 2021-2022 : Lexis® Pratique, LexisNexis, n° 807 ou JCl. Vente d'immeuble, fasc. 4800, n° 8.

Note 13 : Cass. 3e civ., 9 juill. 2020, n° 19-18.943 : JurisData n° 2020-010095 ; Constr.-Urb. 2020, comm. 95, note Ch. Sizaire.

Note 14 : L. n° 2018-0121, 23 nov. 2018, art. 78, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique : JO 24 nov. 2018, texte n° 1.

Note 15 : Pour aller plus loin : Vente d'immeuble 2021-2022 : Lexis® Pratique, LexisNexis, n° 711 et s. ou JCl. Vente d'immeuble, fasc. 4200, n° 20 et s.

Note 16 : Cass. 1re civ., 5 févr. 2020, n° 19-11.939 : JurisData n° 2020-001327 ; RD bancaire et fin. 2020, comm. 48, note N. Mathey ; JCP E 2020, 1153, note Ph. Métais et E. Valette ; Contrats, conc. consom. 2020, comm. 75, note S. Bernheim-Desvaux.

Note 17 : *Ord. n° 2019-740, 17 juill. 2019, relative aux sanctions civiles applicables en cas de défaut ou d'erreur du taux effectif global : JO 18 juill. 2019, texte n° 23.*

Note 18 : *Cass. 1re civ., 5 févr. 2020, n° 19-11.939 : JurisData n° 2020-001327 ; RD bancaire et fin. 2020, comm. 48, note N. Mathey ; JCP E 2020, 1153, note Ph. Métais et E. Valette ; Contrats, conc. consom. 2020, comm. 75, note S. Bernheim-Desvaux. - Cass. 1re civ., 12 juin 2020, n° 19-12.984 : JurisData n° 2020-008000 ; JCP N 2020, n° 25, act. 530. - Et, Cass. 1re civ., 12 juin 2020, n° 19-16.401 : JurisData n° 2020-008001 ; RD bancaire et fin. 2020, comm. 100, note N. Mathey ; Contrats, conc. consom. 2020, comm. 121, note L. Levener ; JCP N 2020, n° 31-35, 1170, note L. Levener ; JCP N 2020, n° 25, act. 530. - Pour aller plus loin : Vente d'immeuble 2021-2022 : Lexis® Pratique, LexisNexis, n° 769 ou JCl. Vente d'immeuble, fasc. 4600, n° 11.*

Note 19 : *Cass. 3e civ., 5 déc. 2007, n° 06-19.676 : JurisData n° 2007-041774 ; JCP G 2008, II, 10117, note L. Levener ; JCP N 2008, n° 19-20, 1198, note L. Levener.*

Note 20: *CA Chambéry, 13 oct. 2020, n° 18/01993.*

Note 21 : Pour aller plus loin : *Vente d'immeuble 2021-2022 : Lexis® Pratique, LexisNexis, n° 2049, 3822 et 4303 ou JCl. Vente d'immeuble, fasc. 9300, n° 1 ; JCl. Vente d'immeuble, fasc. 15000, n° 12 ; JCl. Vente d'immeuble, fasc. 16600, n° 34.*

Note 22 : *L. n° 2021-1104, 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets : JO 24 août 2021, texte n° 1.*

Note 23 : Pour aller plus loin : *Vente d'immeuble 2021-2022 : Lexis® Pratique, LexisNexis, n° 2251 et 2345 ou JCl. Vente d'immeuble, fasc. 9800, n° 20 ; JCl. Vente d'immeuble, fasc. 10400, n° 5.*

Note 24 Pour aller plus loin : *Vente d'immeuble 2021-2022 : Lexis® Pratique, LexisNexis, n° 2345 ou JCl. Vente d'immeuble, fasc. 10400, n° 5.*

Note 25 : *Cass. 3e civ., 24 sept. 2013, n° 12-24.511.*

Note 26 : Pour aller plus loin : *Vente d'immeuble 2021-2022 : Lexis® Pratique, LexisNexis, n° 2336 ou JCl. Vente d'immeuble, fasc. 10300, n° 5.*

Note 27 : *L. n° 2008-561, 17 juin 2008, portant réforme de la prescription en matière civile : JO 18 juin 2008, texte n° 1.*

Note 28 : *Cass. 3e civ., 16 nov. 2005, n° 04-10.824 : JurisData n° 2005-030737 ; Bull. civ. III, n° 222 ; JCP G 2006, II, 10069, note Fr. Guy Trébulle ; Resp. civ. et assur. 2006, comm. 62, note H. Groutel.*

Note 29 : *J.-D. Pellier, Le délai butoir à l'épreuve du temps : JCP G 2020, 1168.*

Note 30: *Cass. 3e civ., 1er oct. 2020, n° 19-16.986 : JurisData n° 2020-015339 ; JCP N 2021, n° 17, 1178, note S. Bertolaso ; JCP N 2021, n° 6, 1107, note L. Leveneur ; JCP N 2020, n° 41-42, act. 817 ; Constr.-Urb. 2021, comm. 14, note Ch. Sizaire ; JCP G 2020, 1168, note J.-D. Pellier.*

Note 31 : *L. Leveneur, La garantie des vices cachés, le « délai butoir » et l'application dans le temps de la réforme de la prescription : JCP N 2021, n° 6, 1107.*

Note 32 : *L. Leveneur, La garantie des vices cachés, le « délai butoir » et l'application dans le temps de la réforme de la prescription : JCP N 2021, n° 6, 1107.* - Pour aller plus loin : *Vente d'immeuble 2021-2022 : Lexis® Pratique, LexisNexis, n° 3926 et 5437 ou JCl. Vente d'immeuble, fasc. 15300, n° 49 ; JCl. Vente d'immeuble, fasc. 20400, n° 51.*

Note 33 : *Cass. 3e civ., 23 sept. 2020, n° 19-18.031 : JurisData n° 2020-014756 ; Énergie - Env. - Infrastr. 2020, comm. 54, note A. Muller-Curzydlo ; Contrats-Marchés publ. 2020, comm. 347, note E. Muller ; JCP N 2020, n° 41-42, act. 821.*

Note 34: *Cass. 3e civ., 26 oct. 1971, n° 70-10.962.*

Note 35 : Pour aller plus loin : *Vente d'immeuble 2021-2022 : Lexis® Pratique, LexisNexis, n° 3920 ou JCl. Vente d'immeuble, fasc. 15300, n° 43.*

Note 36 *Cass. 1re civ., 11 mars 2020, n° 18-26.407 : JurisData n° 2020-003867 ; JCP N 2020, n° 31-35, 1167, note Y. Dagorne-Labbe.*

Note 37: *C. civ., art. 1599. - Cass. com., 15 oct. 2013, n° 12-19.756 : JurisData n° 2013-022890 ; Contrats, conc. consom. 2014, comm. 2, note L. Leveneur.*

Note 38 : Sauf à faire jouer la théorie de l'apparence. Sur ce point, *V. par ex. Cass. 3e civ., 15 déc. 2004, n° 03-15.530 : JurisData n° 2004-026179 ; Bull. civ. 3, n° 246 ; JCP G 2005, II, 10012, note O. Guérin.*

Note 39 : *Sur cette question, V. not. Y. Dagorne-Labbe, Quelle responsabilité pour le notaire en cas de déclarations erronées de son client ? : JCP N 2020, n° 31-35, 1167.*

Note 40 : Pour aller plus loin : *Vente d'immeuble 2021-2022 : Lexis® Pratique, LexisNexis, n° 5476 ou JCl. Vente d'immeuble, fasc. 20600, n° 8.*

Note 41 : *V. par ex. Cass. 1re civ., 29 juin 2016, n° 15-17.591 : JurisData n° 2016-012776 ; JCP N 2016, n° 28, act. 869. - Cass. 1re civ., 11 janv. 2017, n° 15-22.776 : JurisData n° 2017-000204 ; JCP N 2017, n° 22, 1191, note Ph. Pierre ; JCP N 2017, n° 4, act. 186*

Note 42 : *Comme la certification d'une signature : Cass. 1re civ., 26 févr. 2020, n° 18-25.671 : JurisData n° 2020-010425.* - En cas de doute sur la fiabilité des éléments en sa possession, le notaire devra procéder à des investigations approfondies, *Y. Dagorne-Labbe, Quelle responsabilité pour le notaire en cas de déclarations erronées de son client ? : JCP N 2020, n° 31-35, 1167.*

Note 43 :*Cass. 3e civ., 17 déc. 2020, n° 18-24.434 : JurisData n° 2020-021496 ; Constr.-Urb. 2021, comm. 38, note Ch. Sizaire ; JCP N 2021, n° 6, 1106, note S. Piédelièvre ; JCP N 2021, n° 3, act. 163.*

Note 44 :*D. n° 55-22, 4 janv. 1955, portant réforme de la publicité foncière : JO 7 janv. 1955.*

Note 45 : *V. par ex. Cass. 3e civ., 13 sept. 2011, n° 10-20.524.*

Note 46 : Pour aller plus loin : *Vente d'immeuble 2021-2022 : Lexis® Pratique, LexisNexis, n° 844, 3827, 3846 ou JCl. Vente d'immeuble, fasc. 5100, n° 7 ; JCl. Vente d'immeuble, fasc. 15000, n° 17 et 36.*