

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 4 avril 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 197 F-D

Pourvoi n° V 21-21.147

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 4 AVRIL 2024

1°/ M. [Z] [M],

2°/ Mme [C] [L], épouse [M],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° V 21-21.147 contre l'arrêt rendu le 15 juin 2021 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-1), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [F] [K],

2°/ à Mme [I] [X], épouse [K],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Pety, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de M. et Mme [M], de la SARL Cabinet Munier-Apaire, avocat de M. et Mme [K], après débats en l'audience publique du 27 février 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Pety, conseiller rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, et Mme Letourneur, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 15 juin 2021), M. et Mme [M] (les vendeurs) ont conclu, le 31 juillet 2015, avec M. et Mme [K] (les acquéreurs) une promesse synallagmatique de vente portant sur un terrain au prix de 180 000 euros.
2. L'acte comprenait diverses conditions suspensives, dont celle à la charge des vendeurs d'obtenir la mainlevée des inscriptions hypothécaires, la date de réitération de la vente en la forme authentique étant fixée au 31 mars 2016. Le notaire a vainement convoqué les parties à cette fin.
3. Par courrier recommandé du 1er avril 2016, les acquéreurs ont mis en demeure les vendeurs de transmettre au notaire les documents réclamés par ce dernier.
4. Ils leur ont notifié, le 2 mai 2016, leur intention de renoncer à l'acquisition.
5. Par courrier électronique du 4 mai 2016, le notaire a sollicité l'accord écrit des vendeurs sur l'annulation de la promesse de vente à la suite de la renonciation des acquéreurs à l'opération.
6. Par acte du 4 octobre 2016, les acquéreurs ont assigné les vendeurs afin, notamment, d'obtenir le paiement de la clause pénale stipulée à l'acte.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

7. Les vendeurs font grief à l'arrêt de les condamner solidairement à payer aux acquéreurs la somme de 18 000 euros à titre de clause pénale et, en conséquence, de rejeter leurs demandes de réduction de cette clause, de délais de paiement et de dommages et intérêts pour procédure abusive, alors :

« 1°/ que le juge ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir, au préalable, invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en l'espèce, les époux [K] n'ont jamais soutenu qu'ils avaient seuls qualité pour renoncer à se prévaloir des dispositions du compromis de vente du 31 juillet 2015, de sorte que le courriel adressé le 4 mai 2016 aux époux [M], par lequel le notaire indiquait que ledit compromis était désormais annulé, ne pouvait valoir annulation de cet acte et, partant, priver d'effet la clause pénale y figurant ; qu'en se fondant sur ce moyen relevé d'office, pour retenir que la clause pénale insérée au compromis de vente du 31 juillet 2015 devait recevoir application, sans inviter les parties à s'en expliquer, la cour d'appel, qui a méconnu le principe de la contradiction, a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2°/ qu'en toute hypothèse, le notaire qui agit dans le cadre de ses fonctions de mandataire, engage celui au nom et pour le compte duquel il agit ; que, dans leurs conclusions d'appel, les époux [M] faisaient valoir que, le 4 mai 2016, ils avaient reçu du notaire chargé de la vente, qui était le notaire habituel des époux [K], un courriel aux termes duquel celui-ci leur avait indiqué que, compte tenu de la position de retrait et de renoncement à la vente des époux [K], le compromis conclu entre les parties le 31 juillet 2015 faisait désormais l'objet d'une « annulation » ; qu'en retenant que le courriel du notaire du 4 mai 2016 ne pouvait valoir annulation du compromis de vente, aux motifs que seuls les époux [K] avaient qualité pour renoncer à se prévaloir des dispositions de cet acte et le considérer comme nul et non avenu, sans vérifier si le notaire n'avait pas agi en qualité de mandataire des époux [K], dont il était le notaire habituel, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1984 et 1998 du code civil. »

Réponse de la Cour

8. La cour d'appel a relevé que, par courrier du 2 mai 2016, les acquéreurs avaient informé les vendeurs de leur renonciation à l'opération, « sans pour autant annuler le compromis », et souverainement retenu, par motifs adoptés, que le courrier électronique du notaire ne valait pas annulation de la promesse ni de ses dispositions.

9. Elle en a exactement déduit, sans violer le principe de la contradiction, abstraction faite du motif surabondant critiqué par la première branche, et sans être tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, que les acquéreurs étaient fondés à demander l'application de la clause pénale, et a ainsi légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme [M] aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre avril deux mille vingt-quatre.