

14 mai 2020

Cour de cassation

Pourvoi n° 19-13.493

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2020:C300288

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

LG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 14 mai 2020

Cassation partielle sans renvoi

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 288 F-D

Pourvoi n° J 19-13.493

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 14 MAI 2020

Mme X... G... P... , domiciliée [...] , a formé le pourvoi n° J 19-13.493 contre l'arrêt rendu le 26 octobre 2018 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. O... X...,

2°/ à Mme A... I..., épouse X...,

domiciliés tous deux [...],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat de Mme G... P... , après débats en l'audience publique du 3 mars 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, 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.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 26 octobre 2018), Mme G... P... a procédé à la division d'une parcelle de terrain dont elle était propriétaire en deux unités foncières.
2. Elle a conservé le lot A et vendu le lot B à M. et Mme X..., en vertu d'un arrêté municipal de non-opposition à déclaration préalable contenant des prescriptions relatives à la desserte de la parcelle cédée, une servitude de passage étant créée au profit du lot B à la charge de l'autre lot.
3. L'acte authentique de vente n'a pas été signé malgré mise en demeure et sommation que les parties se sont réciproquement délivrées.
4. Mme G... P... a renoncé à la vente, puis a assigné M. et Mme X... en paiement de la clause pénale prévue au contrat et en indemnisation de ses préjudices.
5. M. et Mme X... ont formé une demande reconventionnelle aux mêmes fins.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé

Motivation

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 ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le deuxième moyen

Enoncé du moyen

7. Mme G... P... fait grief à l'arrêt de la condamner au paiement de la clause pénale, alors :

« 1° / que, le compromis de vente conclu entre Mme G... P... et les époux X... stipulait qu' "au cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de 18 600 euros au titre de la clause pénale (...)"; qu'en relevant, pour condamner Mme G... P... à payer aux époux X... la somme de 18 600 euros au titre de la clause pénale, que celle-ci n'avait pas satisfait à ses obligations au titre des travaux dans le délai de réalisation de la vente et que c'est à cause de ces manquements que la vente n'avait pas été réitérée, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du compromis de vente dont il résultait que la clause pénale sanctionnait uniquement le refus injustifié d'une partie de procéder à la réitération d'une vente parfaite, et non tout

manquement imputable à une partie faisant obstacle à cette réitération, et a ainsi violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

2°/ que, en retenant encore, pour condamner Mme G... P... à payer aux époux X... la somme de 18 600 euros au titre de la clause pénale, que celle-ci n'avait pas satisfait à ses obligations au titre des travaux dans le délai de réalisation de la vente et que c'est à cause de ces manquements que la vente n'avait pas été réitérée, sans constater que Mme G... P... avait été mise en demeure à cet effet, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Motivation

Réponse de la Cour

8. La cour d'appel a relevé que M. et Mme X... avaient sommé, par huissier de justice, Mme G... P... de signer l'acte authentique et que toutes les conditions suspensives de l'avant-contrat avaient été levées.

9. Elle a retenu que Mme G... P... avait décidé à tort qu'elle pouvait s'acquitter de son obligation d'aménager un passage de largeur d'au moins 3,50 mètres sur toute sa longueur après la signature de l'acte authentique.

10. Elle en a déduit à bon droit, sans dénaturer la clause pénale, que, la vente n'ayant pas été signée du seul fait de la venderesse, celle-ci devait être condamnée au montant de la clause pénale.

11. La cour d'appel a ainsi légalement justifié sa décision dès lors que la mise en demeure prévue par la clause pénale ne portait que sur la signature de l'acte authentique de vente.

Moyens

Mais sur le troisième moyen

Enoncé du moyen

12. Mme G... P... fait grief à l'arrêt de la condamner aux dépens comprenant les frais de procès-verbal d'affichage du permis de construire, alors que « seuls les frais de constat d'un huissier de justice désigné à cet effet par décision de justice sont compris dans les dépens ; qu'en retenant, pour inclure dans les dépens dus par Mme G... P... les frais de constat d'affichage du permis de construire réglés à la SCP Q... V..., huissier de justice, que lesdits frais étaient justifiés par l'acte produit, sans constater que l'huissier en étant l'auteur avait été désigné à cet effet par décision de justice, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 695 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 695 du code de procédure civile :

13. Selon ce texte, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie. Pour condamner Mme G... P... au paiement des dépens comprenant les frais du procès-verbal d'affichage du permis de construire du 31 janvier 2012, l'arrêt retient que ces frais, réglés à la société civile professionnelle Q... V..., sont justifiés par l'acte produit.

14. En statuant ainsi, sans constater que l'huissier de justice avait été désigné à cet effet par décision de justice, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

15. Après avis donné aux parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile

16. L'intérêt d'une bonne administration de la justice justifie, en effet, que la Cour de cassation statue au fond.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que les dépens comprendront les frais de procès-verbal d'affichage du permis de construire du 31 janvier 2012, l'arrêt rendu le 26 octobre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Condamne Mme G... P... en tous les dépens qui comprendront les frais de sommation du 18 juin 2018 et qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile ;

Condamne Mme G... P... à payer à M. et Mme X... la somme de 308,15 euros au titre des frais du procès-verbal d'affichage du permis de construire réglés à la SCP Q... V..., huissier de justice ;

Condamne Mme G... P... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme G... P....

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, signé par M. Maunand, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du quatorze mai deux mille vingt.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat aux Conseils, pour Mme G... P...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Mme G... P... fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté ses demandes, tendant à ce que M. O... X... et Mme A... I... épouse X... soient condamnés à lui verser la somme de 18.600 euros au titre de la clause pénale et les sommes 28.840 euros au titre de la perte de loyers, de 20.000 euros au titre de la dépréciation de la valeur du terrain et d'un euro au titre de son préjudice moral et d'agrément, de l'avoir condamnée à payer aux époux X... une somme de 18.600 euros au titre de la clause pénale et de l'avoir condamnée aux dépens, devant notamment comprendre les frais de procès-verbal d'affichage du permis de construire du 31 janvier 2012 ;

AUX MOTIFS QUE sur l'imputabilité de la non-réitération de la vente par acte authentique, pour condamner les époux X... au paiement de la clause pénale, le jugement entrepris a retenu qu'il n'était pas établi que les obligations de Mme G... P... relatives à l'exercice de la servitude de passage et aux travaux de viabilisation du terrain aient été exigibles avant la signature de l'acte authentique de vente, au contraire de l'obligation de démolir partiellement la construction existante sur le lot A, laquelle avait été exécutée à temps, dans le respect des prévisions du contrat faisant la loi des parties ; que le jugement a ainsi statué au vu de la rédaction de l'avantcontrat litigieux qui prévoit, d'une part, la constitution de la servitude « sous réserve de la constatation authentique de la réalisation des présentes » et qui énonce au futur les obligations du vendeur en matière de viabilisation du terrain, sauf pour ce qui concerne la démolition partielle dont les parties ont été d'accord pour dire que, malgré une erreur de rédaction, le vendeur s'était engagé à procéder à la démolition partielle « préalablement à la signature de l'acte authentique » ; que le jugement entrepris a retenu que Mme G... P... rapportait la preuve d'avoir satisfait aux obligations qui lui incombaient au moyen d'un constat d'huissier du 16 mai 2012 et d'une facture Y... du 30 janvier 2012 ; que toutefois, les époux X... font valoir en cause d'appel que Mme G... P... n'a jamais démontré avoir satisfait aux règles d'urbanisme concernant un terrain issu d'une division foncière et découlant des dispositions de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, règles qui, selon eux, se sont imposées aux parties ; que selon les appelants, Mme G... P... ne démontrerait pas, en particulier, que le terrain objet de la vente litigieuse ait été viabilisé pour la date de signature de l'acte définitif ; que s'agissant des travaux de viabilisation du terrain et de ceux garantissant son accessibilité, il résulte des dispositions d'ordre public de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la date de la déclaration préalable et à celle de l'avant-contrat litigieux, que « constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments » ; qu'en application de ces dispositions, tout détachement, dès l'émergence du premier lot à construire, est constitutif d'un lotissement et nécessite a minima une déclaration préalable ; que Mme G... P... a, en l'espèce, elle-même voulu faire précéder l'avant-contrat litigieux d'une déclaration préalable selon la procédure de lotissement, et que cette déclaration a fait l'objet d'une décision administrative définitive de non-opposition ; que cette décision administrative s'est imposée aux parties comme elle s'impose au juge ; que si l'avant-contrat énonce, au sujet du défaut de bornage préalable, que le terrain objet du contrat n'est pas un lot de lotissement, il mentionne néanmoins expressément que l'opération entre dans le cadre des dispositions de l'article L. 442-3 du code de l'urbanisme, raison pour laquelle il a été divisé selon la procédure de déclaration préalable ; qu'or, cet article a pour seul objet de soumettre à déclaration préalable « les lotissements qui ne sont pas soumis à autorisation d'aménager » ; que par conséquent, dès lors que la cour doit retenir que Mme G... P... a vendu un lot de lotissement, celle-ci avait l'obligation corrélative de livrer un terrain déjà équipé, sans pouvoir laisser aux acquéreurs d'autre charge que la réalisation des branchements de leurs futures installations privées aux réseaux publics, en limite de la voie publique et de la servitude assurant la desserte de l'unité foncière ; que cela implique en particulier que Mme G... P... a la charge de prouver que le passage de 3,50 mètres de largeur imposé pour la desserte de l'unité foncière était aménagé sur toute la longueur nécessaire pour rejoindre la voie publique ; qu'en effet, la viabilisation de la parcelle comprend nécessairement son accessibilité par la desserte de 3,50 mètres de large dans les conditions définies par la décision administrative ; que Mme G... P... , pour justifier de l'application de la clause pénale contre les époux X..., a donc la charge de prouver d'une part qu'elle avait satisfait à ces obligations dans les délais prévus pour la signature de l'acte authentique de vente, et d'autre part, qu'elle avait permis aux acquéreurs de s'en assurer avant de signer ; qu'or, un premier projet d'acte authentique de vente proposé à la signature des époux X... s'est borné à indiquer que les frais de viabilisation du terrain (eaux usées, eaux pluviales, réseau de télécommunication ainsi que le réseau d'électricité) « seront à la charge du vendeur propriétaire du lot A » ainsi que les frais de réalisation du passage sur le lot A ; qu'un second projet, revenant sur cette rédaction défectueuse, a prévu d'indiquer que les travaux de viabilisation, comprenant l'eau courante, avaient été effectués, ainsi qu'il résultait d'un procès-verbal de constat

d'huissier, mais que le notaire rédacteur n'a précisé ni l'auteur ni la date d'un tel constat ; que Mme G... P... avait d'ailleurs formellement déclaré dans sa lettre recommandée de mise en demeure du 31 mai 2012, puis dans celle du 3 juillet 2012, que ces obligations n'étaient, selon elles et en vertu de l'avant-contrat, exigibles qu'après la signature de l'acte définitif et qu'elle avait justifié de ses obligations en faisant réaliser une tranchée depuis la limite du terrain litigieux à la limite de la voie publique, dans laquelle passent toutes les canalisations et câbles nécessaires à la viabilisation, « en attente de raccordement au réseau de distribution » ; que le seul constat d'huissier produit relatif à ces travaux est celui de M. R..., huissier de justice à Saint-Maur-des-Fossés, réalisé le 16 mai 2012 à la demande de Mme G... P... , qui fait effectivement état de canalisations et câbles en attente de raccordement au réseau public à la limite de la voie publique sur la propriété que devait conserver la venderesse, l'huissier ayant identifié les câbles d'alimentation d'eau et d'électricité, ainsi que le regard neuf de tout à l'égout installé près du portail et raccordé à une canalisation d'eau usée ; que toutefois, Mme G... P... , ainsi qu'elle le souligne dans ses conclusions, n'a communiqué ce constat d'huissier que par lettre du 16 juin 2012, soit après l'expiration du délai maximum de prorogation de la date de signature de l'acte authentique et à l'appui de sa demande au notaire de dresser un procès-verbal de carence ; qu'en outre, si ce constat d'huissier précise que la tranchée a été rebouchée, Mme G... P... n'établit pas avoir réalisé, en dehors de la démolition partielle de sa maison, aucuns travaux concernant l'assiette du passage avec tous véhicules et de nature à permettre d'assurer la desserte de la parcelle vendue, conformément à la décision de non-opposition à sa déclaration préalable ; qu'en effet, Mme G... P... s'est bornée à produire une facture Y... du 30 janvier 2012 relative au seul passage des canalisations et à la démolition partielle de la maison ; qu'il doit encore être relevé qu'alors que les époux X... reprochent à Mme G... P... de ne pas avoir délimité le terrain vendu, ce qui suppose la délimitation du passage ; qu'or, bien que les projets d'acte authentique fassent référence précise à un bornage des biens vendus réalisé le 16 janvier 2012, un tel document n'est pas produit ; que malgré le constat d'huissier du 16 mai 2012, Mme P... G... ne rapporte pas non plus la preuve qui lui incombe de l'aménagement d'un passage de largeur d'au moins 3,50 mètres sur toute sa longueur, conformément à l'autorisation administrative de création de l'unité foncière vendue ; que Mme G... P... qui a décidé à tort qu'elle pouvait s'acquitter de cette obligation après la signature de l'acte authentique, a déclaré devant le notaire à l'occasion du procès-verbal de difficulté que « s'il s'avère qu'il y a lieu de démolir partiellement ou totalement les piliers de soubassement du portail pour atteindre au moins 3,50 mètres de largeur, elle exécutera ces travaux » ; que par conséquent, dès lors que Mme G... P... est défaillante dans l'administration de la preuve qui lui incombe du respect de ses obligations dans les délais de réalisation par acte authentique de l'avant-contrat litigieux, la cour doit retenir que les acquéreurs, dont la mauvaise foi n'est pas démontrée, ont seulement fait respecter leurs droits en refusant de signer ce projet d'acte authentique ; que le fait que l'acte définitif de vente n'ait pas été signé ne peut donc pas être imputé aux époux X... ; que le jugement sera infirmé en toutes ses dispositions ; que Mme G... P... sera déboutée de toutes ses demandes ; que sur les demandes reconventionnelles, dès lors que toutes les conditions suspensives de l'avant-contrat ont été levées et que la vente n'a pas été signée à cause des seuls manquements de Mme G... P... , celle-ci doit être condamnée au paiement de la clause pénale ; que Mme G... P... sera donc condamnée à payer à ce titre aux époux X... une somme de 18.600 € ; (

) que Mme G... P... qui succombe en appel supportera la charge des entiers dépens de première instance et d'appel ; (

) que les frais d'affichage du permis de construire réglés à la SCP Q... V..., huissier de justice, et dont le remboursement est demandé à hauteur de 308,15 € sont justifiés par l'acte produit ; que la demande à ce titre sera accordée au titre des dépens ;

1°) ALORS QUE le lotisseur soumis à déclaration préalable n'est pas tenu d'une obligation générale d'aménagement et de viabilisation du lotissement déclaré avant de céder et de livrer les lots aux colotis et a pour seule obligation de réaliser avant la cession les travaux imposés par l'administration dans sa décision sur la déclaration préalable, de sorte que les parties au contrat de vente d'un lot d'un tel lotissement sont libres de différer l'exigibilité des travaux d'aménagement et/ou de viabilisation autres que ceux prescrits par l'administration à compter de la réalisation de la vente ; qu'en retenant, pour juger que Mme G... P... n'apportait pas la preuve de l'exécution des travaux de viabilisation et d'aménagement qui lui incombaient dans les délais de réalisation par acte authentique de l'avant-contrat litigieux, et qu'en conséquence, la non-réitération de la vente n'était pas imputable aux époux X..., que dès lors que Mme G... P... avait vendu un lot de lotissement, elle avait l'obligation corrélative de livrer un terrain déjà équipé, quelles que soient les stipulations de l'avant-contrat litigieux, la cour d'appel a violé, par fausse application, les articles L. 442-4 et L. 480-4-1 du code de l'urbanisme, et par refus d'application, l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 ;

2°) ALORS QUE l'arrêté municipal de non-opposition à la déclaration préalable présentée par Mme G... P... en date du 8 mars 2011 disposait qu' « il devra être démolie une partie de la construction existante sise sur le 'lot A', tel qu'il est désigné sur le plan joint, afin de garantir une desserte du 'lot B' d'une largeur d'au moins 3,50m » ; qu'en retenant, pour juger que Mme G... P... n'apportait pas la preuve de l'exécution des travaux qui lui incombait dans les délais de réalisation par acte authentique de l'avant-contrat litigieux, et qu'en conséquence, la non-réitération de la vente n'était pas imputable aux époux X..., que Mme G... P... n'établissait pas avoir réalisé, en dehors de la démolition partielle de sa maison, de travaux concernant l'assiette du passage avec tous véhicules de nature à permettre d'assurer la desserte de la parcelle vendue et d'avoir ainsi aménagé un passage d'une largeur d'au moins 3,50m sur toute sa longueur, conformément à la décision de non-opposition à la déclaration préalable, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de cette décision dont il résultait que celle-ci n'imposait à titre de travaux que la démolition d'une partie de la construction existante sur le lot dont Mme G... P... conservait la propriété, et non des travaux d'aménagement d'un passage assurant la desserte du lot à vendre à tous véhicules, la cour d'appel a violé l'obligation qui était la sienne de ne pas dénaturer l'écrit qui lui était soumis ;

3°) ALORS QU'en retenant encore, pour juger que Mme G... P... n'apportait pas la preuve de l'exécution des travaux qui lui incombait dans les délais de réalisation par acte authentique de l'avant-contrat litigieux, et qu'en conséquence, la non-réitération de la vente n'était pas imputable aux époux X..., que Mme G... P... n'avait communiqué le procès-verbal d'huissier relatif aux travaux de viabilisation du lot à vendre qu'après l'expiration du délai de prorogation de la date de signature de l'acte authentique de vente, la cour d'appel, qui a mis à la charge de cette dernière l'obligation d'exécuter des travaux de viabilisation du lot à vendre avant la réitération de la vente, a ainsi dénaturé les termes clairs et précis de la décision de non-opposition à déclaration préalable dont il résultait que n'était imposée, à titre de travaux, que la démolition d'une partie de la construction existante sur le lot dont Mme G... P... conservait la propriété, et non des travaux de viabilisation du lot à vendre, méconnaissant ainsi le principe qui interdit au juge de dénaturer les écrits qui lui sont soumis ;

4°) ALORS QUE le compromis de vente conclu entre Mme G... P... et les époux X... stipulait qu' « aux termes de la vente, il sera créé au profit du lot B vendu une servitude de passage sur le lot A () », que « le vendeur s'engage préalablement à la signature de l'acte authentique [à démolir] la partie de construction situé ce jour sur ledit passage », que « les frais de création du passage ainsi que de viabilisation du terrain cédé seront supportés [par le vendeur] », qu' « en cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis [relatives notamment à l'obtention d'un permis de construire et d'un prêt], la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le 30 mai 2012 », que « [la] prorogation de [ce] délai ne pourra excéder le 15 juin 2012 », que « la date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter » et qu' « au cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de 18.600 euros à titre de clause pénale () » ; qu'en retenant, pour juger que Mme G... P... avait été défaillante dans l'administration de la preuve qui lui incombait du respect de ses obligations dans les délais de réalisation par acte authentique de l'avant-contrat litigieux et qu'en conséquence la non-réitération de la vente n'était pas imputable aux époux X..., qu'elle avait la charge de prouver qu'elle avait satisfait à ses obligations de travaux dans les délais prévus pour la signature de l'acte authentique mais également qu'elle avait permis aux acquéreurs de s'en assurer avant de signer, et qu'elle n'avait communiqué le constat d'huissier effectué le 16 mai 2012 attestant de la réalisation des travaux de viabilisation sur la parcelle litigieuse que par lettre du 16 juin 2012, soit après l'expiration du délai maximum de prorogation de la date de signature et à l'appui de sa demande au notaire de dresser un procès-verbal de carence, la cour d'appel qui a ajouté une condition à la loi des parties en mettant à la charge du vendeur non seulement l'obligation d'exécuter les travaux requis dans le délai de réitération de la vente, mais également celle d'apporter la preuve de l'exécution de ces travaux à son cocontractant dans le même délai, a violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Mme G... P... fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée à payer aux époux X... une somme de 18.600 euros au titre de la clause pénale ;

AUX MOTIFS QUE sur les demandes reconventionnelles, dès lors que toutes les conditions suspensives de l'avant-contrat ont été levées et que la vente n'a pas été signée à cause des seuls manquements de Mme G... P... , celle-ci doit être condamnée au paiement de la clause pénale ; que Mme G... P... sera donc condamnée à payer à ce titre aux époux X... une somme de 18.600 € ;

1°) ALORS QUE le compromis de vente conclu entre Mme G... P... et les époux X... stipulait qu' « au cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de 18.600 euros à titre de clause pénale () » ; qu'en relevant, pour condamner Mme G... P... à payer aux époux X... la somme de 18.600 euros au titre de la clause pénale, que celle-ci n'avait pas satisfait à ses obligations au titre des travaux dans le délai de réalisation de la vente et que c'est à cause de ces manquements que la vente n'avait pas été réitérée, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du compromis de vente dont il résultait que la clause pénale sanctionnait uniquement le refus injustifié d'une partie de procéder à la réitération d'une vente parfaite, et non tout manquement imputable à une partie faisant obstacle à cette réitération, et a ainsi violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

2°) ALORS QU'en retenant encore, pour condamner Mme G... P... à payer aux époux X... la somme de 18.600 euros au titre de la clause pénale, que celle-ci n'avait pas satisfait à ses obligations au titre des travaux dans le délai de réalisation de la vente et que c'est à cause de ces manquements que la vente n'avait pas été réitérée, sans constater que Mme G... P... avait été mise en demeure à cet effet, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION subsidiaire

Mme G... P... fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée aux dépens, devant notamment comprendre les frais de procès-verbal d'affichage du permis de construire du 31 janvier 2012 ;

AUX MOTIFS QUE sur les demandes reconventionnelles, () Mme G... P... qui succombe en appel supportera la charge des entiers dépens de première instance et d'appel ; () que les frais d'affichage du permis de construire réglés à la SCP Q... V..., huissier de justice, et dont le remboursement est demandé à hauteur de 308,15 € sont justifiés par l'acte produit ; que la demande à ce titre sera accordée au titre des dépens ;

ALORS QUE seuls les frais de constat d'un huissier de justice désigné à cet effet par décision de justice sont compris dans les dépens ; qu'en retenant, pour inclure dans les dépens dus par Mme G... P... les frais de constat d'affichage du permis de construire réglés à la SCP Q... V..., huissier de justice, que lesdits frais étaient justifiés par l'acte produit, sans constater que l'huissier en étant l'auteur avait été désigné à cet effet par décision de justice, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 695 du code de procédure civile.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris g1
26 octobre 2018 (n°17/07701)

Textes appliqués

Article 695 du code de procédure civile.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 14-05-2020
- Cour d'appel de Paris G1 26-10-2018