CIV. 1

JT

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 17 avril 2019

Rejet non spécialement motivé

Mme BATUT, président

Décision n° 10253 F

Pourvoi n° D 18-13.530

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu la décision suivante :

Vu le pourvoi formé par M. L... G..., domicilié [...] ,

contre l'arrêt rendu le 5 juillet 2017 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (6e chambre D), dans le litige l'opposant :

1°/ à C... W..., veuve V..., ayant été domiciliée [...] , décédée en cours d'instance,

2°/ à M. Z... V..., domicilié [...] ,

3°/à M. Q... V..., domicilié [...] ,

pris tous deux en qualité d'ayants droit de C... W..., veuve V...,

défendeurs à la cassation ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 19 mars 2019, où étaient présents : Mme Batut, président, M. Vigneau, conseiller rapporteur, M. Hascher, conseiller doyen, Mme Pecquenard, greffier de chambre ;

Vu les observations écrites de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de M. G..., de la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat de MM. Z... et Q... V..., ès qualités ;

Sur le rapport de M. Vigneau, conseiller, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Vu l'article 1014 du code de procédure civile ;

Attendu que les moyens de cassation annexés, qui sont invoqués à l'encontre de la décision attaquée, ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée ;

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. G... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et le condamne à payer à MM. Z... et Q... V..., ès qualités, la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept avril deux mille dix-neuf.

MOYENS ANNEXES à la présente décision

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour M. G...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la résolution judiciaire de la vente viagère aux torts de M. G... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « L'acte portant vente en viager conclu entre les parties prévoit :
"par dérogation aux dispositions de l'article 1978 du Code Civil, il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de la rente viagère présentement constituée, la présente vente sera, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une demande en justice, purement et simplement résolue, si bon semble au vendeur, un mois après un simple commandement de payer resté sans effet, contenant déclaration par le vendeur de son intention d' user du bénéfice de la présente clause."
Madame C... V... née W... fait valoir qu'à compter de fin 2009 elle a commencé à avoir des difficultés quant au règlement de sa rente ; qu'elle a dû écrire à monsieur G... le 18 novembre 2009 pour lui faire part de la révision de la rente et aussi du fait qu'elle n'avait pas reçu au début du mois, celle-ci et que la situation s'étant aggravée elle a été contrainte de lui faire délivrer le 26 avril 2010 un commandement de payer visant la clause résolutoire pour avoir paiement de la somme de 13.523, 18 euros et que monsieur G... a procédé à des virements sans régulariser intégralement la situation et qu'il procède à des règlements de façon anarchique qu'ainsi le 22 novembre 2011 il a réglé les rentes d'octobre et novembre de sorte qu'au jour où l'assignation a été délivrée il avait deux mois de retard : décembre et janvier.
Elle ajoute qu'il n'a procédé que de façon inexacte aux indexations, que la rente n'a pas été indexée en juillet 2012, nonobstant les éléments qui lui ont été fournis tant par elle que son conseil.

Elle indique que monsieur G... même s'il règle, le fait toujours avec retard et non selon les modalités dans l'acte, et que le non-respect de ses obligations contractuelles permet de voir prononcer la résolution de la rente viagère.
Que la récurrence de ce comportement et son refus, nonobstant les différentes mises en demeure et le commandement de payer, de régulariser la situation justifient cette résolution judiciaire de la vente.
Elle précise que de façon réitérée il ne règle pas les charges de copropriété lui incombant et qu'elle est à nouveau menacée de procédure.
Elle indique que la rente n'a pas été indexée par le passé, sans courrier préalable de son conseil et que depuis que la procédure est en cours, l'indexation n'a pas été faite. Elle expose qu'il n'a jamais payé un mois d'avance et qu'il a laissé de façon régulière s'accumuler 2 mois d'impayés qu'il rattrapait par un virement correspondant, mais avec un décalage, ce qui n'est pas conforme au contrat signé.
Ceci rappelé il ressort des pièces communiquées par l'appelant que celui-ci a manqué de façon récurrente en 2010 et 2011 au paiement régulier de la rente.
En matière de rente viagère, le fait de payer systématiquement avec retard constitue une violation de l'obligation de paiement et le non-respect des modalités de paiement du prix qui est la rente viagère comme en l'espèce 10 jours après la date convenue tous les deux mois, constitue un non-paiement du prix.
Concernant la révision de la rente il est précisé en page 6 de l'acte que la révision se fera annuellement à la date d'anniversaire de la régularisation de l'acte authentique de sorte qu'il est clairement indiqué que cette révision s'applique automatiquement tous les ans à la date anniversaire de la signature de l'acte authentique et qu'il lui appartient en sa qualité de débiteur conformément aux dispositions de l'article 1247 du code civil, de porter la rente et son indexation, sans demande préalable de la crédirentière.
L'indice de référence est très clairement indiqué à l'acte et a été explicité par les courriers de madame V... et de son conseil de sorte que le refus par monsieur G... d'appliquer cette indexation conventionnelle contrevient aux dispositions claires du contrat de vente, l'indexation étant, aux termes mêmes de celui-ci, une condition essentielle de l'acte.
Il est justifié par ailleurs que madame V..., tenue solidairement avec monsieur G... du paiement des charges de copropriété, a été assignée le 29 mars 2013 par le syndicat de copropriété pour un arriéré de charges incombant à ce dernier qui a réglé la veille de l'audience de sorte que le syndicat des copropriétaires s'est désisté de son instance mais ce qui a généré des frais et des soucis pour madame V... et que cette dernière a de nouveau fait l'objet d'une mise en demeure pour un arriéré de charges imputable à monsieur G... laissant planer le doute d'une condamnation pécuniaire ou d'une saisie immobilière de l'appartement qu'elle occupe de sorte que cette personne âgée qui a vendu en viager pour avoir une fin de vie dans de meilleurs conditions financières et morales se trouve dans une situation morale et financière perturbantes.
Ces inexécutions réitérées des obligations substantielles de la vente en viager par le débirentier justifient la résolution de ce contrat prononcé à bon droit par le tribunal à ses torts. » ;

AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « Attendu que les pièces versées aux débats établissent des défaillances répétées à l'encontre de Monsieur L... G... dans le paiement de la rente, qu'il s'agisse de retards récurrents ou de l'absence d'indexation de la rente telle que prévue par le contrat ;
Qu'à la date du 22 mars 2010, Madame C... V... née W... justifie d'un arriéré d'un montant de 13318,43 euros ;
Qu'ainsi dès le 26 avril 2010, Madame C... V... née W... s'est trouvée dans l'obligation de faire délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire ;
Que c'est simultanément en avril 2010 que Monsieur L... G... va procéder à un versement au profit de Madame C... V... née W... de la somme de 10500 euros ;
Que par la suite, Monsieur L... G... justifie de ses paiements jusqu'en janvier 2013, hormis le paiement du mois de mars 2011 ;
Que pour l'année 2013, 2 autres virements sont justifiés pour avril et octobre 2013 ;
Que de même pour l'année 2014, trois virements sont justifiés en janvier, juin et juillet 2014 ;
Qu'en outre, Monsieur L... G... n'a plus justifié d'aucun paiement depuis juillet 2014 ;
Attendu que ces retards réitérés dans le paiement de la rente par Monsieur L... G... constitue une violation grave et renouvelée de ses obligations contractuelles ;
Qu'il y a lieu de relever que la crédirentière est née en [...] et n'a pas à supporter du fait de l'irrégularité des paiements l'incertitude de revenus tenant à l'irrespect par Monsieur L... G... de ses obligations contractuelles ;
Attendu que cette violation grave et renouvelée de son obligation de paiement, constitue à l'encontre de Monsieur L... G... une inexécution fautive suffisamment grave pour justifier la résolution du contrat de vente aux torts du débirentier ;

Que par ailleurs, force est de constater que les problèmes récurrents de paiement concernent également la copropriété ;
Qu'au titre de la solidarité de paiement des charges, Madame C... V... née W... a été assignée le 22 mars 2013 avec Monsieur L... G... avant que celui-ci ne régularise sa situation, entraînant le désistement de la copropriété ;
Attendu qu'il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu de prononcer la résolution judiciaire du contrat de vente en viager conclu le 29 juin 2004,et ayant pour objet l'appartement sis Immeuble « [...] » dépendant de l'ensemble immobilier situé à [...] , aux [...], dénommé « Le [...] » portant le n° 67, ainsi qu'une cave portant le numéro 9 et un garage portant le numéro 129, entre Monsieur L... G..., débirentier et Madame C... V... née W... crédirentière ;
Qu'en conséquence de la résolution de la vente, les biens et droits immobiliers désignés dans le dispositif seront réintégrés dans le patrimoine de Madame C... V... née W.... »

1° ALORS QUE le manquement d'une partie à une obligation contractuelle ne fonde le prononcé de la résolution judiciaire que s'il présente une gravité suffisante pour justifier de mettre fin au contrat ; qu'en l'espèce, M. G... rappelait que les prétendus retards de paiement intervenus à compter du mois de mai 2011 correspondaient en réalité à des paiements bimestriels sur terme à échoir, de sorte qu'effectués le 10 de chaque mois, le retard de dix jours sur le premier mois s'accompagnait à chaque fois d'un paiement en avance de vingt jours pour la mensualité suivante ; qu'en se bornant à relever que le débirentier aurait systématiquement payé en retard les arrérages de la rente en la réglant tous les deux mois dix jours après la date convenue, sans procéder à aucune recherche sur le point de savoir si le crédirentier ne bénéficiait pas en contrepartie d'un paiement en avance sur la mensualité suivante, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1184 ancien du code civil, dans sa rédaction applicable en l'espèce ;

2° ALORS QUE les juges sont tenus de ne pas dénaturer la convention des parties ; qu'en l'espèce, la clause de révision de la rente viagère prévoyait d'un côté que l'indice de base était celui du mois d'avril 2004, et de l'autre qu'il correspondait au dernier indice publié à la date de l'acte ; que M. G... faisait valoir que le dernier indice publié à la date du 29 juin 2004 était celui du mois de mai 2004, de sorte que l'indexation sur deux indices de base différents rendait impossible son calcul ; qu'en répondant que l'indice de référence était très clairement indiqué à l'acte, la cour d'appel a dénaturé l'acte de vente du 29 juin 2004, en violation de l'article 1134 ancien du code civil, dans sa rédaction applicable en l'espèce ;

3° ALORS QUE, subsidiairement, les juges sont tenus d'interpréter la convention des parties lorsque celle-ci présente une ambiguïté ; qu'en opposant en l'espèce que l'indice de référence était très clairement indiqué à l'acte, pour s'affranchir de toute interprétation de la convention des parties sur le point de savoir quel indice mensuel devait être retenue pour servir de base au calcul de l'indexation de la rente, la cour d'appel a également violé l'article 1134 ancien du code civil, dans sa rédaction applicable en l'espèce ;

4° ALORS QUE, plus subsidiairement, une clause d'indexation insuffisamment précise pour permettre le calcul de la rente révisée est nulle, et en tout cas insusceptible de fonder la résolution judiciaire du contrat aux torts du débirentier ; qu'en l'espèce, M. G... faisait valoir que l'indice de base de la clause de révision, distinct de l'indice de référence qui correspondait à l'indice des prix à la consommation des ménages, était indéterminé comme renvoyant tout à la fois à l'indice du mois d'avril 2004 et à celui du mois de mai 2004 ; qu'en opposant que l'indice de référence était très clairement indiqué à l'acte, les juges ont statué par un motif inopérant, privant leur décision de base légale au regard des articles 1134 et 1184 anciens du code civil, dans leur rédaction applicable en l'espèce ;

5° ALORS QU' une clause d'indexation insuffisamment précise pour permettre le calcul de la rente révisée est nulle, et en tout cas insusceptible de fonder la résolution judiciaire du contrat aux torts du débirentier ; qu'à cet égard, le caractère exécutable de la clause doit résulter de la convention des parties, et non d'explications ou de précisions unilatéralement apportées ensuite par le crédirentier ; qu'en opposant encore que l'indice de référence avait été explicité par les courriers de Mme V... et de son conseil, les juges ont une nouvelle fois statué par un motif inopérant, et privé leur décision de base légale au regard des articles 1134 et 1184 anciens du code civil, dans leur rédaction applicable en l'espèce.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir jugé que les sommes déjà perçues au titre de la rente seront totalement acquises à Mme V... à titre d'indemnités et que, sur le capital versé au jour de la vente, Mme V... ne restituera que la somme de 188.178 euros pour conserver celle de 100.000 euros à titre également d'indemnité ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « l'acte de vente en viager prévoit "tous les arrérages perçus par le vendeur et tous embellissements et améliorations apportés à l'immeuble vendu seront de plein droit, et définitivement, acquis au vendeur sans recours ni répétition de la part de l'acquéreur défaillant, à titre de dommages et intérêts et d'indemnités forfaitaires. La partie du prix payé comptant sera, quant à sa destination, laissé à l'appréciation souveraine des tribunaux."
C'est donc par une juste application de cette clause pénale qui ne revêt aucun caractère excessif que le tribunal a dit que les sommes d'ores et déjà perçues au titre de la rente viagère sont totalement acquises à titre d'indemnité à madame V....
La somme de 100.000 euros justement allouée par le tribunal à titre de dommages et intérêts à madame V... en réparation du préjudice subi par elle en raison de ces retards dans le règlement de la rente et de l'absence de son indexation qui revêtent un caractère alimentaire outre les soucis résultant des poursuites pour le paiement des charges de copropriété doit être confirmée, madame V... ne caractérisant pas le préjudice supplémentaire allégué.
Il convient en conséquence de confirmer le jugement en ce qu'il a, après compensation avec la restitution dont elle est tenue des suites de la résolution du contrat, dit qu'elle doit rester à monsieur G... la somme de 188.178 euros sur le prix de vente perçu au titre du bouquet. » ;

AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « Attendu que la résolution, qui est un anéantissement rétroactif du contrat synallagmatique, déclenche en principe un mécanisme de restitutions croisées : l'acquéreur doit restituer l'immeuble, le vendeur la totalité des sommes qu'il a reçues ;
Attendu que Madame C... V... née W... sollicite que l'intégralité des sommes perçues tant la partie du prix payée comptant que les mensualités de la rente d'ores et déjà versées, lui restent acquises à titre d'indemnités ;
Attendu que l'acte de vente prévoit que :
« tous les arrérages perçus par le vendeur et tous embellissements et améliorations apportés à l'immeuble vendu serra de plein droit, et définitivement, acquis eut vendeur sans recours ni répétition de la part de l'acquéreur défaillant, à titre de dommages et intérêts et d'indemnités forfaitaire. La partie du prix payée comptant sera, quant à sa destination, laissée à l'appréciation souveraine des Tribunaux » ;
Attendu que l'opération de vente en viager a pour finalité de fournir au crédirentier un complément de revenus ;
Que la clause qui stipule que les arrérages payés demeurent acquis au crédirentier s'analyse en une clause pénale ;
Que les arrérages échus ont un caractère alimentaire et sont consommés au fur et à mesure ;
Qu'il ne s'agit pas d'une opération d'investissement ou de placement ;
Que la clause pénale n'apparaît pas manifestement excessive, et sera donc mise en oeuvre ;
Qu'en conséquence, il sera fait droit à la demande de Madame C... V... née W... tendant à voir juger que les sommes d'ores et déjà perçues au titre de la rente viagère, lui seront totalement acquises à titre d'indemnités ;
Attendu que la destination du bouquet en l'espèce 288.178 euros, doit s'apprécier eu égard aux circonstances de l'espèce ;
Qu'il importe de relever que Madame C... V... née W... n'a pas été dépossédée de son bien immobilier ;
Que rien ne se justifie eu égard aux faits de l'espèce, que Madame C... V... née W... conserve la totalité du prix payé comptant ;
Qu'en effet, la somme de 288.178 euros versée par Monsieur L... G... au titre du bouquet apparaît importante au regard du préjudice effectivement subi Madame C... V... née W... ;
Qu'il sera en conséquence allouer à Madame C... V... née W... la somme de 100 000 euros, pour réparer son préjudice ;
Qu'en définitive, Madame C... V... née W... doit donc restituer à Monsieur L... G..., en conséquence de la résolution de la vente, la somme de 188 178 euros, conservant à titre de dommages et intérêts la somme de 100 000 euros » ;

1° ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'en l'espèce, la clause pénale dont les juges ont fait application était contenue dans la clause résolutoire de plein droit figurant à l'acte de vente et stipulait que, pour le cas de mise en oeuvre de cette clause, les arrérages échus resteraient acquis au crédirentier à titre d'indemnité forfaitaire ; qu'en faisant application de cette clause pénale tout en constatant que le crédirentier avait sollicité, non la mise en oeuvre de cette clause résolutoire, mais de voir prononcer la résolution judiciaire du contrat,

ainsi qu'il en avait la faculté, les juges n'ont pas tiré conséquences légales de leurs constatations, et ont violé les articles 1134 et 1184 anciens du code civil, dans leur rédaction applicable en l'espèce ;

2° ALORS QUE les juges ont l'obligation d'évaluer le préjudice dont ils constatent l'existence sans pouvoir le fixer forfaitairement ; qu'en décidant qu'il y avait lieu, pour évaluer le préjudice subi par Mme V..., agissant en résolution judiciaire du contrat, de faire application de la clause pénale stipulée pour le cas de mise en oeuvre de la clause résolutoire de plein droit, qui fixait à titre forfaitaire l'indemnité au montant des arrérages échus, les juges du fond ont violé les articles 1147 et 1184 anciens du code civil, dans leur rédaction applicable en l'espèce ;

3° ALORS QUE le principe de la réparation intégrale impose d'indemniser la victime à l'exacte mesure de son préjudice, sans perte ni profit ; qu'en allouant en l'espèce à Mme V... une première somme correspondant aux arrérages déjà échus, « à titre d'indemnité », puis une autre somme de 100.000 euros visant à l'indemniser du préjudice subi en raison des manquements de M. G..., les juges ont réparé deux fois ce même préjudice ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a à nouveau violé les articles 1147 et 1184 anciens du code civil, dans leur rédaction applicable en l'espèce.