

CIV. 1

FB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 12 décembre 2018

Rejet non spécialement motivé

Mme BATUT, président

Décision n° 10769 F

Pourvoi n° U 17-21.590

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 :

1°/ M. Antoine X...,

2°/ Mme Raphaëlle A... X... ,

domiciliés [...],

contre l'arrêt rendu le 16 mai 2017 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 4), dans le litige les opposant à la société La Française real estate managers, société par actions simplifiée, dont le siège est [...] , prise en qualité de liquidateur

judiciaire de la société UFG pixel 1, ayant son siège [...],

défenderesse à la cassation ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 13 novembre 2018, où étaient présents : Mme Batut, président, M. Y..., conseiller rapporteur, Mme Kamara, conseiller doyen, Mme Pecquenard, greffier de chambre ;

Vu les observations écrites de la SCP Richard, avocat de M. X... et de Mme A... X... , de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de la société La Française real estate managers ;

Sur le rapport de M. Y..., conseiller, l'avis de M. Z..., avocat général, 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. X... et Mme A... X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette leur demande et les condamne, in solidum, à payer à la société La Française real estate managers la somme de 2 500 euros ;

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

MOYENS ANNEXES à la présente décision

Moyens produits par la SCP Richard, avocat aux Conseils, pour M. X... et Mme A... X... .

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Madame Raphaëlle A... et Monsieur Antoine X... de leur demande tendant à voir ordonner le rejet des débats des pièces n° 16 et 18 communiquées par la Société UFG PIXEL 1, puis de les avoir condamnés à payer à cette dernière les sommes de 99.328 euros au titre des indemnités d'occupation échues au mois de mai 2014, 82.824 euros au titre des indemnités d'occupation échues du 1er juin 2014 au 28 mai 2015 et 10.000 euros à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QUE les appelants sollicitent le rejet des pièces n° 16 et 18, communiquées par l'intimée, comme relevant du secret professionnel des notaires ; que toutefois, pour ce qui concerne la pièce n° 16, il s'agit, non d'une correspondance entre notaires, mais d'un courriel adressé à l'intimée par son notaire le 23 avril 2013 et produit par celle-ci ; que, pour ce qui concerne la pièce n° 18, il s'agit d'un courriel adressé par le notaire des appelants au notaire de l'intimée le 12 novembre 2012 et transféré par celui-ci, par voie électronique, à sa cliente, le même jour ; que le caractère confidentiel de ces courriels n'est pas démontré ; qu'il n'apparaît pas, du reste, que le notaire de l'intimée ait mis en garde sa cliente quant au caractère confidentiel qui aurait été attaché à ces différents échanges ; qu'il convient, par conséquent, de débouter les appelants de leur demande tendant à voir ordonner le rejet des débats desdites pièces ;

ALORS QUE le secret professionnel du notaire est général et absolu, de sorte que le droit à la preuve ne peut faire échec à la l'intangibilité de ce principe ; qu'il en résulte que les correspondances échangées entre notaires, qui sont couvertes par le secret professionnel, ne peuvent être produites en justice, quand bien même elles auraient été communiquées par le notaire à celui qui entend s'en prévaloir ; qu'en décidant néanmoins que Madame A... et Monsieur X... n'étaient pas fondés à voir écarter des débats la pièce n° 18, constituée par un courriel adressé par son notaire au notaire de la Société UFG PIXEL 1, aux motifs inopérants que cette dernière se l'était vue communiquer par son propre notaire et qu'il n'était pas établi qu'elle ait été mise en garde quant au caractère confidentiel qui attaché à ces différents échanges, la Cour d'appel a violé les articles 223-16 du Code pénal et 3.4 du Règlement national des Notaires, approuvé par arrêté du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, en date du 22 juillet 2014, ensemble l'article 9 du Code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné solidairement Madame Raphaëlle A... et Monsieur Antoine X... à payer à la Société UFG PIXEL 1 les sommes de 99.328 euros au titre des indemnités d'occupation échues au mois de mai 2014 inclus, outre intérêts au taux légal à compter de la date de l'assignation sur la somme de 171.121,13 euros, et à compter de la date de l'audience devant le Tribunal d'instance sur le surplus, et 82.824 euros au titre des indemnités d'occupation échues du 1er juin 2014 au 28 mai 2015, avec intérêts au taux légal à compter de la date de sa décision;

AUX MOTIFS QUE la décision déférée n'est pas remise en cause en ce qu'elle a prononcé la nullité du contrat préliminaire de location-accession du 6 janvier 2012 ; que les appelants reprochent au premier juge d'avoir, par une motivation contradictoire, fait produire effet au contrat du 6 janvier 2012 dont il avait pourtant prononcé la nullité, en retenant qu'ils étaient occupants sans droit ni titre des biens objet du contrat pour n'avoir pas levé l'option dans les cinq mois de sa signature, et ce alors même que Monsieur Antoine X... revendiquait l'existence d'un bail soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 pour le seul local à usage d'habitation en l'état d'être occupé, à savoir le lot n° 20 de l'état descriptif de division, constitué d'un appartement de 104,35 m², situé au 5ème étage, côté gauche de l'immeuble sis [...] ; qu'ils font valoir, en ce sens, que l'exécution du contrat préliminaire dont la nullité a été prononcée a créé une situation de fait génératrice de droit et que la mise à disposition de Monsieur Antoine X... par la Société UFG Pixel 1 du seul lot en état d'être habité, moyennant le paiement d'une redevance spécifique et distincte de celle des autres lots, qui étaient à aménager et n'étaient pas décents, doit recevoir la qualification de bail d'habitation ; que le premier juge a justement retenu qu'il n'avait jamais été dans l'intention des parties de conclure un bail d'habitation, les différents écrits émanant de Madame Raphaëlle A... versés aux débats (proposition jointe au courriel du 5 février 2011 et courriel du 8 février 2013) témoignant de sa volonté persistante d'acquérir l'ensemble des biens et droits immobiliers objet du contrat préliminaire ; que la mise à disposition des lots ayant été consentie moyennant le paiement d'une redevance mensuelle totale de 4.400 euros, ainsi que d'une somme de 472 euros par mois au titre des charges, les appelants ne sont pas fondés à tirer argument de l'envoi d'avis d'échéance et de décomptes de charges par un mandataire de la Société UFG Pixel 1 pour revendiquer l'existence d'un bail d'habitation portant sur le seul lot n° 20 à l'exclusion des autres lots visés au contrat, le fait que lesdits lots soient décrits comme étant à aménager ne suffisant pas au surplus à établir leur caractère indécents; que la nullité du contrat préliminaire étant prononcée et les appelants ne pouvant se prévaloir de l'existence d'un bail consenti à Monsieur Antoine X... portant sur le lot n° 20, il convient de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit que Madame Raphaëlle A... et Monsieur Antoine X... occupaient sans droit ni titre les lots objet du contrat préliminaire et en ce qu'il a ordonné leur expulsion sous astreinte ; qu'il n'y a, dès lors, pas lieu de statuer sur la demande des appelants relative à la fixation d'un loyer, ainsi que sur la demande de résiliation du bail formée à titre subsidiaire par l'intimée ; que, pour le surplus, les appelants font valoir qu'en raison de l'effet rétroactif de l'annulation du contrat aux torts de la société UFG Pixel 1, ladite société ne peut obtenir le paiement d'une indemnité correspondant à la seule occupation des lieux ; qu'ils sollicitent, à titre subsidiaire, la réduction de l'indemnité d'occupation à la somme de 1.520 euros par mois, par référence à la partie de redevance, stipulée au contrat préliminaire, affectée aux lots n° 20 et 76, soit 1.900 euros, le lot n° 76 correspondant à une cave non occupée par Monsieur Antoine X... ; que, toutefois, l'indemnité due en contrepartie de l'occupation a été déterminée d'un commun accord entre les parties et à du reste été acquittée par les appelants jusqu'en septembre 2012 ; que Madame Raphaëlle A... et Monsieur Antoine X... se bornent à procéder par affirmations lorsqu'ils prétendent avoir restitué les clefs des autres lots, à l'exception de celles du lot n° 20, avant la date de l'expulsion ; que rien ne justifie dès lors de réduire le montant de l'indemnité d'occupation dont les parties sont expressément convenues; qu'il convient, par conséquent, de confirmer la décision dont appel en ce qu'elle a condamné solidairement Madame Raphaëlle A... et Monsieur Antoine X... à payer à la société UFG Pixel 1 la somme de

99.328 euros au titre des indemnités d'occupation échues de septembre 2012 à mai 2014 inclus, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation, sur la somme de 71.121,13 euros et à compter de la date d'audience pour le surplus, et y ajoutant de condamner solidairement Madame Raphaëlle A... et Monsieur Antoine X... à payer à la Société UFG Pixel 1 la somme de 82.824 euros au titre des indemnités d'occupation échues du 1er juin 2014 au 28 mai 2015, date de l'expulsion, avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt ;

1°) ALORS QUE seule la partie de bonne foi au contrat annulé peut demander la condamnation de la partie fautive à réparer le préjudice qu'elle a subi en raison de la conclusion du contrat annulé ; qu'en s'abstenant de répondre aux conclusions de Madame A... et de Monsieur X..., faisant valoir que le contrat avait été annulé par la faute de la Société UFG PIXEL 1, qui n'était pas de bonne foi et qui, à ce titre, ne pouvait prétendre au paiement d'une indemnité d'occupation, destinée à réparer le préjudice subi en raison de la privation de jouissance du bien immobilier, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile;

2°) ALORS QUE la nullité emporte l'effacement rétroactif du contrat et a pour effet de remettre les parties dans la situation initiale ; que le contrat annulé ne peut, dès lors, recevoir exécution ; qu'en décidant néanmoins que Madame A... et Monsieur X... étaient redevables envers la Société UFG PIXEL 1, à titre d'indemnité d'occupation, de la somme déterminée à ce titre par les parties dans le contrat préliminaire de location-accession du 6 janvier 2012, dont elle avait précédemment constaté qu'il était définitivement annulé, la Cour d'appel a violé les articles 1234 et 1304 du Code civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

3°) ALORS QUE l'indemnité d'occupation a pour objet de réparer le préjudice subi par le propriétaire des lieux, qui se voit privé de la jouissance de son bien, ; qu'elle doit être fixée en tenant compte, notamment, de la valeur locative du bien ; qu'en se bornant néanmoins, pour fixer le montant de l'indemnité d'occupation, à constater que les parties s'étaient accordées sur le montant d'une telle indemnité dans le contrat préliminaire de location-accession du 6 janvier 2012, définitivement annulé, sans évaluer le préjudice subi par la Société UFG PIXEL 1, au regard notamment de la valeur locative des lieux, à la date de l'occupation, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

4°) ALORS QU'en condamnant Madame A... et Monsieur X... à payer à la Société UFG PIXEL 1 la somme de 82.824 euros au titre des indemnités d'occupation échues du 1er juin 2014 au 28 mai 2015, date de l'expulsion, sans répondre à leurs conclusions, faisant valoir qu'ils avaient d'ores et déjà exécuté le jugement de première instance, revêtu de l'exécution provisoire, qui les avait condamnés à payer à la Société UFG PIXEL 1, pour la même période, une somme de 4.400 euros par mois, outre les charges, la Cour d'appel a privé sa décision de motifs, en violation de l'article 455 du Code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Madame Raphaëlle A... et Monsieur Antoine X... à payer à la Société UFG PIXEL 1 la somme de 10.000 euros à titre de dommages-intérêts;

AUX MOTIFS QU'il convient, par conséquent, de confirmer la décision dont appel en ce qu'elle a condamné solidairement Madame Raphaëlle A... et Monsieur Antoine X... à payer à la Société UFG Pixel 1 la somme de 99.328 euros au titre des indemnités d'occupation échues de septembre 2012 à mai 2014 inclus, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation, sur la somme de 71.121,13 euros et à compter de la date d'audience pour le surplus, et y ajoutant de condamner solidairement Madame Raphaëlle A... et Monsieur Antoine X... à payer à la Société UFG Pixel 1 la somme de 82.824 euros au titre des indemnités d'occupation échues du 1er juin 2014 au 28 mai 2015, date de l'expulsion, avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt ; que le premier juge a fait une juste appréciation du préjudice subi par la Société UFG Pixel 1, tenant au fait pour les appelants de s'être maintenus dans les lieux sans effectuer aucun paiement à compter de septembre 2012 et de l'avoir empêchée ainsi de vendre son bien, en lui allouant la somme de 10.000 euros à titre de dommages-intérêts ;

ALORS QU'en vertu du principe de la réparation intégrale du préjudice, l'indemnité allouée afin de réparer le dommage doit correspondre à l'évaluation de celui-ci, sans perte ni profit pour la victime, de sorte que deux indemnités ne peuvent

être allouées pour réparer un même préjudice ; que l'indemnité d'occupation ayant pour objet de réparer l'entier préjudice qui résulte pour le propriétaire de la privation de son bien, celui-ci n'est pas fondé à prétendre, en sus de cette indemnité d'occupation, au paiement de dommages-intérêts ; qu'en condamnant néanmoins Madame A... et Monsieur X... à payer à la Société UFG PIXEL 1 la somme de 10.000 euros à titre de dommages-intérêts, en réparation du préjudice subi en raison de la privation de son bien, après lui avoir pourtant alloué une indemnité d'occupation, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, ensemble le principe de la réparation intégrale du préjudice.