

CIV.3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 11 mai 2017

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 528 F-D

Pourvoi n° C 16-16.419

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, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ Mme Magalie Chauvin, épouse X...,

2°/ M. Abdelkader X...,

domiciliés [...],

contre l'arrêt rendu le 1er mars 2016 par la cour d'appel de Montpellier (1re chambre, section D), dans le litige les opposant :

1°/ à M. Frédéric Y...,

2°/ à Mme Sandrine Z...,

domiciliés [...]

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 28 mars 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme A..., conseiller rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme A..., conseiller, les observations de la SCP Boullez, avocat de M. et Mme X..., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 4 du code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 1er mars 2016), que, par acte du 31 mai 2013, M. Y... et Mme Z... se sont engagés à céder à M. et Mme X... le droit au bail dont ils bénéficiaient à compter du 15 mars 2012 sur un local commercial, sous condition suspensive d'obtention d'un prêt au plus tard le 1er juillet 2013 ; que la condition n'a pas été réalisée, et que, le 24 juillet 2013, les mêmes parties ont conclu la cession de ce droit au bail, au prix de 26 000 euros exigible au plus tard le 24 août 2013, l'acte stipulant une clause de dédit en cas de désengagement de l'une ou l'autre des parties ; que le chèque remis en règlement du prix et présenté à l'encaissement le 14 septembre 2013 n'a pas été payé ; que M. et Mme X... ont assigné M. Y... et Mme Z... en nullité des deux contrats et en restitution du chèque ; que M. Y... et Mme Z... ont demandé reconventionnellement la condamnation de M. et Mme X... au paiement d'une somme correspondant à la clause de dédit figurant au second acte ;

Attendu que, pour accueillir la demande en exécution de la clause de dédit, l'arrêt retient que la rupture du contrat n'est pas intervenue, en raison d'un défaut d'acceptation du bailleur, mais en raison du défaut d'obtention du prêt, et que la caducité du contrat du 24 juillet 2013 par la non- réalisation de la condition du paiement à l'échéance doit être constatée, sans qu'il soit besoin de statuer sur une nullité du contrat qui n'est pas en litige ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle était saisie d'une demande d'annulation du second contrat pour dol qu'il lui incombait d'examiner, la cour d'appel, qui a modifié l'objet du litige, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne solidairement Abdelkader et Magalie X... à payer à Frédéric Y... et Sandrine Z... la somme de 5 200 euros au titre de la clause contractuelle de dédit et la somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 1er mars 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Condamne M. Y... et Mme Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Y... et Mme Z... à payer la somme globale de 3 000 euros à M. et Mme X... ;

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, et prononcé par le président en son audience publique du onze mai deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR écarté la demande que M. et Mme X... avaient formée afin de voir annuler le second contrat de cession du droit au bail et D'AVOIR condamné M. et Mme X... à payer à M. Y... et à Mme Z..., la somme de 5.200 €, au titre de la clause contractuelle de dédit, ainsi qu'à payer des dommages et intérêts d'un montant de 5.000 € ;

AUX MOTIFS QUE la rupture de ce contrat n'est pas intervenue sur le fondement invoqué par les époux X... et retenu dans le jugement déféré d'un défaut d'acceptation du bailleur, mais pour l'unique raison du défaut d'obtention du prêt pour couvrir le montant du chèque de 26 000 €, et du retour impayé du chèque pour absence de provision ; que l'argument sur l'acceptation du bailleur n'est invoqué pour la première fois que par la mise en demeure du 22 octobre 2013 adressée au cédant par le conseil du cessionnaire exigeant la restitution du chèque, et en deuxième argument après avoir fait d'abord référence à la condition suspensive de l'obtention du prêt ; qu'il résulte des mentions rappelées du contrat du 24 juillet 2013 que les époux X... s'engageaient à l'encaissement effectif du chèque de 26 000 € avec l'accord de la banque au plus tard le 24 août 2013, ce délai dans la mention dactylographiée étant prorogé par la mention manuscrite en fin de contrat au 31 août 2013 ; que l'encaissement n'a pas été réalisé avant cette dernière échéance, et la mise en encaissement du chèque par Frédéric Y... et Sandrine Z... le 14 septembre 2013 a été rejetée par la banque pour défaut de provision ; que la cour constate la caducité également du contrat du 24 juillet 2013 par la non réalisation de la condition du paiement à l'échéance du 31 août 2013, sans qu'il soit besoin de statuer sur une nullité du contrat qui n'était pas en litige ; qu'en l'absence de réalisation du contrat, la cause du paiement du chèque de 26 000 € n'existe plus ; que la restitution réclamée ne pouvait être subordonnée par le courrier des cédants du 27 septembre 2013 au paiement de la clause de dédit, de sorte que la restitution sera assortie de l'astreinte provisoire sollicitée ; qu'en revanche, les époux X... qui n'ont pas respecté les modalités prévues au contrat seront tenus au paiement de la somme réclamée de 5200 € au titre de l'indemnité contractuelle de dédit de 20 % du prix de cession ; qu'ils ne sont pas fondés à opposer le non-respect de l'obligation du cédant d'obtenir une acceptation expresse du bailleur, alors que le contrat n'a pas été conclu pour la seule raison de leur défaut, de paiement du prix, et qu'il n'est pas établi dans les débats un refus d'acceptation du bailleur ; que la cour confirme la condamnation en première instance qui n'est pas critiquée par Frédéric Y... et Sandrine Z... de restituer à Magalie X... une somme de 1200 € versés à titre de loyer ; que, sur les autres prétentions, la mise à l'encaissement du chèque de 26 000 €, le 11 septembre 2013, postérieurement à l'échéance contractuelle du 31 août 2013, n'a pas un caractère fautif qui ouvre droit à la réparation de préjudices qui auraient résultés du défaut de provision ; que M. Frédéric Y... et Sandrine Z... établissent au soutien de leur demande en dommages-intérêts un préjudice certain en relation avec la caducité du contrat de cession imputable au défaut de paiement du prix par les cessionnaires, qu'il convient d'évaluer à la somme de 5000 €, incluant notamment la diminution de 4000 € du prix de cession consenti à un nouvel acquéreur pour le montant de 22 000 € ;

1. ALORS QU'une partie est fondée à se prévaloir du dol qui a vicié son consentement, même si elle n'en a pas fait état au jour de la rupture du contrat qui était motivée par une autre cause ; qu'en considérant qu'il n'y avait pas lieu de se prononcer sur la nullité du contrat de cession du droit au bail pour dol, dès lors que la rupture de la cession du droit au bail était intervenue sur un autre motif tiré du défaut de règlement du prix, la Cour d'appel a violé l'article 1116 du Code civil ;

2. ALORS QUE le juge doit respecter et faire respecter le principe de la contradiction ; qu'en relevant de sa propre initiative le moyen tiré de ce qu'il n'y avait pas lieu de prononcer la nullité du second contrat de cession de droit au bail pour dol dès lors qu'il n'avait pas été rompu pour ce motif qui n'était pas en litige, sans provoquer les explications des parties, la Cour d'appel a méconnu les exigences du contradictoire, en violation de l'article 16 du Code de procédure

civile.

3. ALORS QU'il résulte de l'article 4 du contrat de cession du 24 juillet 2013, que « les cédants garantissent que le bailleur a accepté la présente cession et ils s'engagent à ce titre à fournir l'acceptation du consentement de ce dernier » ; qu'en faisant supporter aux cessionnaires la charge de rapporter la preuve que le bailleur s'était opposé à la cession du droit au bail, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil par refus d'application, ensemble l'article 1315 du Code civil.