

23 juin 2016

Cour de cassation

Pourvoi n° 15-12.158

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2016:C300774

Texte de la décision

Entête

CIV.3

CF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 23 juin 2016

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 774 F-D

Pourvoi n° A 15-12.158

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

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par M. V... M..., domicilié [...],

contre l'arrêt rendu le 9 octobre 2014 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 9), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. K... F.,

2°/ à Mme I... L..., épouse F.,

tous deux domiciliés [...],

3°/ à M. E... A.,

4°/ à Mme Y... U..., épouse A.,

tous deux domiciliés [...],

5°/ à la société Les Craies, société civile d'exploitation agricole, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 24 mai 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Barbieri, conseiller rapporteur, Mme Fossaert, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Barbieri, conseiller, les observations de Me Blondel, avocat de M. M..., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Moyens

Sur le moyen unique :

Motivation

Vu les articles 30, 31 et 32 du code de procédure civile ;

Attendu qu'il résulte de ces textes qu'en l'absence de restriction légale, l'action est ouverte à tous ceux qui ont intérêt à être entendus sur le fond de leurs prétentions ou à discuter le bien-fondé de celles de leurs adversaires ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 9 octobre 2014), que, par acte notarié du 19 janvier 2011, M. M... a acquis une parcelle que M. et Mme F..., vendeurs, avaient louée par bail rural à M. et Mme A... et que ceux-ci avaient mise à la disposition de la SCEA Les Craies ; que le compromis de vente donnait pouvoir à l'acquéreur de délivrer congé aux preneurs dès avant la réitération de la cession par acte authentique prévue pour intervenir au plus tard le 1er mars 2011 ; que M. M... a signifié le congé par acte du 26 janvier 2011 ; que les preneurs ont saisi le tribunal paritaire en annulation de ce congé et paiement de sommes ; que M. M... a sollicité la validation du congé et l'annulation d'un second bail invoqué par les preneurs ;

Attendu que, pour déclarer M. M... irrecevable en ses prétentions, l'arrêt retient que, s'il avait initialement reçu mandat, il ne peut pas se prévaloir de la qualité de propriétaire pour n'avoir pas bénéficié du transfert de propriété sur la parcelle louée avant la date prévue pour la réitération notariée et la date d'effet du congé ;

Motivation

Qu'en statuant ainsi, alors que l'intérêt à agir doit être apprécié au moment de l'introduction de la demande en justice et que l'existence du droit invoqué par le demandeur ou par le défendeur n'est pas une condition de recevabilité de l'action mais de son succès, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 9 octobre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, 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 de Paris, autrement composée ;

Condamne M. et Mme A... et la SCEA Les Craies aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme A... et la SCEA Les Craies à payer à M. M... la somme globale de 3 000 euros ;

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 cassé ;

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

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Blondel, avocat aux Conseils, pour M. M....

Il est reproché à l'arrêt partiellement infirmatif attaqué d'avoir déclaré Monsieur V... M... irrecevable en ses prétentions ;

AUX MOTIFS QU'il a été passé le 19 janvier 2011 devant Maître T..., notaire associé à Tonnerre un compromis de vente par les consorts F... au profit de Monsieur V... M... portant sur diverses parcelles de terre dont celle cadastrée [...] sise sur la [...] ; que ce compromis de vente énonce que la vente « devra être réalisée au plus tard le 1er mars 2011 par la signature de l'acte authentique » qui sera reçu par Maître T... et que l'acquéreur sera propriétaire de l'immeuble vendu à compter du jour de la signature de l'acte authentique en constatant la réalisation ; qu'il est en outre précisé que « Les vendeurs donnent dès à présent pouvoir à l'acquéreur pour donner congé dans les conditions de l'article L 411-47 du Code rural et dans les délais légaux et ce, dès avant la réitération par acte authentique des présentes » ; qu'aux termes de l'article 411-37 du Code rural et de la pêche maritime, le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement du bail doit notifier congé au preneur dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par acte authentique ; que cependant le congé peut valablement être délivré par un mandataire ; qu'aux termes de l'article L. 411-54, le congé peut être déféré par le preneur au tribunal paritaire qui apprécie les motifs allégués par le propriétaire lors de la notification du congé ; que la vente du 19 janvier 2011 n'a pas été réalisée au sens de ce compromis puisque sa réitération par acte authentique, prévue pour être effectuée au plus tard le 1er mars 2011, n'est jamais intervenue ; qu'au contraire, Monsieur M... allègue que les consorts F... et W... auraient « exprimé la volonté de proroger le délai de réitération tant que durerait le contentieux les opposant aux intimés » ; que Monsieur M... indique W... qu'il « ne se dit pas propriétaire » mais exerce le droit de donner congé conformément au mandat qui lui a été donné par les cédants ; que cependant, Monsieur M... n'a reçu mandat des propriétaires que pour donner congé aux époux A... et à la SCEA Les Craies ; que si cette pratique est admise au profit de l'acquéreur dans la mesure où il sera rétroactivement considéré comme propriétaire lors de la levée de la condition suspensive de réitération par acte authentique du compromis de vente, il reste qu'en ce qui concerne Monsieur M..., N... n'a pas bénéficié d'un transfert de propriété sur la parcelle louée aux preneurs trois ans après la date prévue pour la réitération du compromis et surtout avant que soit intervenue la date d'effet du congé délivré par lui ; qu'ainsi, ne pouvant se prévaloir de la qualité de propriétaire, Monsieur M... n'est pas qualifié pour combattre les prétentions des preneurs et défendre en justice les motifs allégués lors de la notification du congé ; qu'il convient donc, en infirmant le jugement sur ce point, de déclarer Monsieur M... irrecevable en ses prétentions pour défaut de qualité ;

ALORS QUE, D'UNE PART, l'existence du droit d'agir en justice s'apprécie à la date de la demande introductive d'instance et ne peut être remise en cause par l'effet de circonstances postérieures ; que l'instance ayant été introduite le 29 janvier 2011, soit avant la date d'effet du congé délivré le 26 janvier 2011 pour le 30 août 2011, et avant également que ne soit expiré le délai de réitération de la vente par acte authentique (fixé au 1er mars 2011), la Cour ne pouvait invoquer l'expiration de ces deux délais à la date de son arrêt pour remettre en cause la qualité et/ou l'intérêt dont disposait Monsieur M..., en sa qualité d'acquéreur et de futur propriétaire de la parcelle litigieuse, pour défendre à l'action intentée par les locataires à l'effet de voir annuler le congé qui leur avait été notifié, précisément aux fins de permettre la reprise par Monsieur M... W... des terres litigieuses ; que sous cet angle, la Cour statue en violation des articles 30, 31 et 32 du Code de procédure civile ;

ET ALORS QUE, D'AUTRE PART, et en tout état de cause, l'expiration du délai prévu pour la réitération d'une vente par acte authentique n'entraîne la caducité de celle-ci que si cette sanction est contractuellement prévue, ou encore si les parties ont entendu faire de la réitération de la vente par acte authentique dans ce délai une condition déterminante de leur engagement ; qu'en l'espèce, Monsieur M... soulignait que le seul dépassement de la date du 1er mars 2011 n'avait pu rendre caduque la promesse synallagmatique de vente qui lui avait été consentie, puisque l'acte prévoyait que les parties ne pourraient se délier de leur engagement, à l'issue de ce délai, qu'à la faveur d'une mise en demeure préalable qui n'avait jamais eu lieu et qu'en l'occurrence, il était convenu avec les époux F... de proroger le délai de réitération de la

promesse tant que perdurerait le contentieux qui s'était noué avec les locataires (cf. ses dernières écritures, p. 8 et 9) ; qu'en statuant comme elle le fait, sans nullement préciser en quoi le dépassement du délai de réitération de la vente par acte authentique avait pu priver Monsieur M... de son droit à défendre à l'action intentée par les preneurs, la Cour prive son arrêt de base légale au regard des articles 1583 et 1589 du Code civil, ensemble des articles 30, 31 et 32 du Code de procédure civile.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris pôle 4 - chambre 9
9 octobre 2014 (n°13/15163)

[VOIR LA DÉCISION](#)

Textes **appliqués**

Articles 30, 31 et 32 du code de procédure civile.