

Décisions :

- Tribunal de Grande Instance de VIENNE

Au fond du 17 janvier 2013

RG : 11/00532

- Cour d'Appel de GRENOBLE

du 20 octobre 2015

RG : 13/00610

1ère chambre civile

- Cour de Cassation Civ.3

du 06 décembre 2018

Pourvoi n°17-21.170 et

17-21.171

Arrêt n°1054 FS-D

[P]

C/

[M]

[A]

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

1ère chambre civile B

ARRET DU 19 mai 2020

statuant sur renvoi après cassation

APPELANTE :

Mme [U] [N] [S] [P] épouse [B]

née le [Date naissance 1] 1955 à [Localité 1]

[Adresse 1]

[Adresse 1]

Représentée par la SELARL LAFFLY & ASSOCIES - LEXAVOUE LYON, avocats au barreau de LYON, toque : 938

Assistée de la SCP PYRAMIDE AVOCATS, avocats au barreau de VIENNE

INTIMÉS :

Mme [R] [V] [C] [M] épouse [A]

née le [Date naissance 2] 1961 à [Localité 2]

[Adresse 2]

[Adresse 2]

Représentée par Me Nathalie ROSE, avocat au barreau de LYON, toque : 1106

Assistée de la SCP JAKUBOWICZ MALLET-GUY et ASSOCIES, avocats au barreau de LYON, toque : 350

M. [P] [E] [A]

né le [Date naissance 3] 1968 à [Localité 3]

[Adresse 2]

[Adresse 2]

Représenté par Me Nathalie ROSE, avocat au barreau de LYON, toque : 1106

Assisté de la SCP JAKUBOWICZ MALLET-GUY et ASSOCIES, avocats au barreau de LYON, toque : 350

\*\*\*\*\*

Date de clôture de l'instruction : 11 Février 2020

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 17 Février 2020

Date de mise à disposition : 17 Mars 2020

Vu l'état d'urgence sanitaire, la décision prorogée est rendue le 19 mai 2020.

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Françoise CARRIER, président
- Florence PAPIN, conseiller
- Laurence VALETTE, conseiller

assistés pendant les débats de Myriam MEUNIER, greffier

A l'audience, Françoise CARRIER a fait le rapport, conformément à l'article 804 du code de procédure civile.

Arrêt Contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Françoise CARRIER, président, et par Séverine POLANO, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

La notification du présent arrêt est opérée par tout moyen en application de l'article 10 de l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale, tel que précisé par l'article 2.i de la circulaire du 26 mars 2020 CIV/02/20 - C3/DP/2020030000319/FC »

\*\*\*\*

## EXPOSÉ DE L'AFFAIRE

Les époux [X]-[P] ont consenti aux époux [A] le 1er avril 1999 une promesse de vente d'un appartement formant le lot n°6 d'un immeuble en copropriété sis lieudit '[Adresse 3] ainsi que de la moitié indivise de la cour moyennant le prix de 33 538,78 € l'acte précisant que la levée de l'option par les bénéficiaires ne pourrait intervenir qu'au décès de Mme [E], propriétaire antérieure qui s'était réservée un droit d'usage et d'habitation sa vie durant.

Ils ont acquis des époux [X]-[P], par acte du même jour, un appartement dans le même immeuble constituant le lot n°5 de la copropriété, outre des parcelles de terrain attenantes et dépendances.

L'immeuble en cause est une ancienne maison de village qui a été divisée par les vendeurs en deux lots et placée sous le régime de la copropriété.

A la suite du divorce des époux [X]-[P] et du partage de la communauté,

le lot n°6 a été attribué à Mme [U] [P], qui, par acte authentique du 17 février 2010, a déclaré se rétracter de la promesse.

[W] [E] est décédée le [Date décès 1] 2011 et les époux [A] ont levé l'option par lettre recommandée avec avis de réception du 8 janvier 2011.

Le 8 mars 2011, ils ont assigné Mme [U] [P] devant le tribunal de grande instance de VIENNE afin de voir déclarer la vente parfaite.

Par jugement du 17 janvier 2013, le tribunal a fait droit à cette demande et ordonné la publication du jugement à la conservation des hypothèques pour tenir lieu de titre de propriété à M. et Mme [A]. Il a rejeté la demande reconventionnelle de Mme [P] en expertise pour suspicion de lésion.

Sur appel de Mme [P], la cour d'appel de GRENOBLE, par arrêt du 20 octobre 2015, a confirmé le jugement en ce qu'il

avait déclaré la vente parfaite mais l'a infirmé pour le surplus et, autorisant Mme [P] à rapporter la preuve de la lésion, a ordonné une expertise.

Par arrêt du 16 mai 2017, la cour d'appel de Grenoble, statuant après expertise, a rejeté la demande de Mme [P] en rescision pour lésion et condamné cette dernière à payer à M. et Mme [A] une indemnité d'occupation de 505 € par mois à compter du 1er mars 2012.

Le 10 juillet 2017, Mme [P] a formé pourvoi contre l'arrêt du 20 octobre 2015.

Par arrêt du 6 décembre 2018, la Cour de cassation a cassé et annulé en toutes leurs dispositions les arrêts des 20 octobre 2015 et 16 mai 2017 au motif :

- que, pour accueillir la demande des époux [A], l'arrêt retient que Mme [P], qui a donné son consentement à la vente, sans restriction, ne pouvait se rétracter et que l'acceptation de la promesse par les bénéficiaires a eu pour effet de rendre la vente parfaite,

- qu'en statuant ainsi, alors que, la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse unilatérale postérieurement à la rétractation du promettant excluant toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, la réalisation forcée de la vente ne peut être ordonnée, la cour d'appel a violé les articles 1101 et 1134 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

Par acte du 1er août 2019, Mme [U] [P] a saisi la cour d'appel de LYON désignée comme cour de renvoi.

Au terme de conclusions notifiées le 6 février 2020, elle demande à la cour de :

- réformer le jugement,

- débouter les époux [A] de l'intégralité de leurs demandes,

- ordonner la publication de l'arrêt à intervenir auprès du service de la publicité foncière,

- condamner in solidum les époux [A] à lui verser :

' la somme de 50 000 € à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral,

' une indemnité d'occupation d'un montant de 750 € par mois à compter du 01 juin 2017 jusqu'à la restitution complète du bien immobilier situé [Adresse 4] et constitué du lot n°6 comprenant un appartement de l'immeuble en copropriété cadastré section DA n°[Cadastré 1] et les 400/1000èmes des parties communes, la moitié indivise de la cour cadastrée section DA n°[Cadastré 2],

- ordonner la restitution dudit bien immobilier,

- 'dire et juger' qu'en cas de condamnation de Mme [U] [P] épouse [P] à restituer la somme de 57 042,65 € correspondant au montant payé au titre du prix de cession (48 134,65 €), des intérêts de retard (4 337,21 €) et des taxes foncières (4 571€), il conviendra de déduire la somme de 31 310 € correspondant aux indemnités d'occupation versées entre le 1er mars 2012 et le 1er juin 2017,

- subsidiairement, l'autoriser à rapporter la preuve de la lésion et ordonner une expertise conformément aux dispositions des articles 1678 et suivants du code civil,

- débouter les époux [A] de toutes demandes plus amples ou contraires,

- condamner solidairement les époux [A] à lui payer la somme de 15 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens avec faculté de distraction au profit de Me LAFFLY.

Au terme de conclusions notifiées le 7 février 2020, les époux [A] demandent à la cour de :

- confirmer le jugement,

- subsidiairement, condamner Mme [U] [P] à leur payer les sommes suivantes :

' 200 000 € en réparation de leur préjudice moral,

' 205 349,11 € en réparation de leur préjudice financier,

' 57 042,86 € en restitution du prix de cession (48 134,65 €), des intérêts de retard (4 337,21 €) et des taxes foncières pour les années 2011 et suivantes (4 571 €),

- débouter Mme [U] [P] de l'ensemble de ses demandes,

- condamner Mme [U] [P] à leur payer la somme de 25 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens avec faculté de distraction au profit de la SCP JAKUBOWICZ, MALLET-GUY & Associés.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

### Sur l'étendue de la saisine

En application de l'article 954 du code de procédure civile, la cour ne doit statuer que sur les prétentions énoncées dans le dispositif.

Ne constituent pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile, les demandes des parties tendant à voir 'constater' ou 'donner acte' ou 'dire et juger' et la cour n'a pas à y répondre.

### Sur la vente

Les époux [A] font valoir :

- que l'acte du 6 février 1999 constitue une promesse unilatérale de vente et qu'il engageait Mme [P], qu'il prévoyait un terme suspensif en indiquant que la promesse pourrait prendre effet à compter du décès de Mme [E], crédièntière,

- que jusqu'à la survenance du terme suspensif que constituait le décès de Mme [E], Mme [U] [P] ne disposait d'aucun pouvoir de rétractation, qu'en outre au jour de la rétractation, elle n'avait pas réuni entre ses mains tous les attributs du droit de propriété, Mme [E] s'étant réservé un droit d'usage et d'habitation, de sorte que sa rétractation a été dépourvue de tout effet,

- que l'acte juridique de rétractation doit être considéré comme nul puisqu'illicite, qu'il ne saurait en tout état de cause primer sur le droit d'option dont dispose le bénéficiaire,

- que le nouvel article 1124 du code civil dispose que la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

Mme [P] fait valoir :

- que sa rétractation étant intervenue avant la levée de l'option, il n'y a pas eu de rencontre des volontés de sorte que la vente ne pouvait être déclarée parfaite,

- qu'elle était pleinement propriétaire du bien objet de la promesse, Mme [E] ne disposant d'aucun droit réel sur l'immeuble mais d'un droit personnel d'usage et d'habitation qu'elle a cessé d'utiliser à compter de janvier 2009 suite à son entrée en maison de retraite,

- que l'acte sous seing privé du 6 février 1999 ne constitue pas une promesse de vente mais l'engagement de prévoir dans l'acte authentique une promesse unilatérale de vente, qu'en tout état de cause, les parties ont réitéré leur volonté d'acheter et de vendre dans l'acte du 1er avril 1999,

- que la promesse ne contient aucun terme suspensif, qu'il n'a pas été mentionné qu'elle prendrait effet à compter du décès de Mme [E], cet événement étant seulement le point de départ de la faculté de lever l'option,

- qu'ayant consenti la promesse, elle avait qualité pour s'en rétracter.

Selon les articles 1101, 1103 et 1134 du code de civil dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose. Il est unilatéral lorsqu'une ou plusieurs personnes sont obligées envers plusieurs autres sans que, de la part de ces dernières, il y ait d'engagement. Le contrat est obligatoire et doit être exécuté de bonne foi.

Selon l'article 1589 du code civil, la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

L'acte sous seing privé du 6 février 1999 invoqué par les époux [A] comporte la disposition suivante : 'il est convenu entre les parties qu'il sera établi dans l'acte authentique de vente une promesse de vente des lots 2 et 4 (devenus lot 6) de la parcelle B [Cadastre 3] et la moitié indivise de la parcelle B [Cadastre 4].' La suite de la clause précise les modalités de la promesse.

Cette clause ne comporte que l'engagement de prévoir dans l'acte authentique une promesse unilatérale de vente et ne saurait s'analyser en une promesse unilatérale de vente ce d'autant qu'elle n'a pas été publiée dans le délai édicté par l'article 1589-2 du code civil. En tout état de cause, c'est l'acte authentique du 1er avril 1999, régularisé en application de cet avant contrat, qui fait la loi des parties.

Une promesse unilatérale de vente contient l'engagement du promettant de vendre son bien et donne donc par avance son consentement au futur contrat de vente dans l'hypothèse où le bénéficiaire manifesterait à son tour sa volonté d'acquérir.

Le contrat de promesse doit permettre la formation de la vente sans réitération du consentement du promettant de sorte que la rétractation du consentement ne constitue pas une circonstance propre à empêcher la formation de la vente.

Dès lors que Mme [U] [P] avait donné son consentement à la vente sans restriction, les consentements se sont rencontrés lors de la levée de l'option par les bénéficiaires, intervenue dans les délais convenus, ce nonobstant la rétractation de la promettante, ce qui a eu pour conséquence de rendre la vente parfaite.

Il convient en conséquence de confirmer le jugement déferé en ce qu'il a déclaré la vente parfaite.

Sur la lésion

Mme [U] [P] fait valoir :

- que la valeur vénale du lot n°6 a été évaluée 185 000 € au 15 décembre 2009, qu'elle est confortée par un avis de valeur du 1er septembre 2011, par les photographies versées aux débats et diverses attestations faisant présumer qu'elle se trouve lésée de plus des 7/12èmes,

- que ces avis de valeur portent sur le seul lot n°6,

- que le rapport d'expertise judiciaire ordonnée par la cour a été annulé par l'effet de la cassation intervenue,

- que l'estimation réalisée le 14 décembre 2016 concerne le seul lot n°6.

Les époux [A] font valoir :

- que le prix doit être apprécié en fonction de toutes les circonstances ayant entouré la vente, en l'espèce l'existence d'un droit d'usage et d'habitation les privant de la disposition de l'appartement jusqu'à son décès,

- que la promesse de vente du lot 6 était accessoire à la vente du lot n°5 réalisée sans délai et par un acte du même jour, les deux lots constituant deux appartements mitoyens d'une même maison, raison pour laquelle il a été prévu que la promesse était transmissible à leur acquéreur en cas de vente des autres lots,

- que le prix total des deux lots soit 160 071,46 € doit donc être pris en compte pour déterminer une éventuelle lésion et qu'il est comparables aux estimations produites par Mme [P] qui portent sur l'ensemble de la maison et non sur le seul lot 6,

- que le rapport d'expertise judiciaire a conclu à une valeur de 101 000 € à la date de la levée de l'option ce qui exclut toute lésion, que ce rapport peut être retenu à titre d'élément de preuve.

Selon l'article 625 du code de procédure civile, sur les points qu'elle atteint, la cassation replace les parties dans l'état où elles se trouvaient avant le jugement cassé et entraîne, sans qu'il y ait lieu à une nouvelle décision, l'annulation par voie de conséquence de toute décision, qui est la suite, l'application ou l'exécution du jugement cassé ou qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire.

Ainsi la cassation totale de l'arrêt du 20 octobre 2015 a entraîné de plein droit la nullité de l'expertise qu'il a ordonnée.

L'annulation d'un rapport d'expertise ne prive toutefois pas les juges du fond de la possibilité de s'en servir comme élément de preuve et d'y puiser des renseignements dès lors qu'il a été versé aux débats et soumis à la discussion des parties et que ces éléments sont corroborés par d'autres éléments du dossier.

Au terme des articles 1674 et suivants du code civil, si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, l'appréciation de la lésion se faisant suivant l'état de l'immeuble et sa valeur au moment de la vente. La preuve de la lésion ne peut se faire que par un rapport de trois experts et ne peut être admise que dans les cas où les faits articulés sont assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion.

Les estimations dont se prévaut Mme [P] sont des avis de valeur en date des 15 décembre 2009 et 1er septembre 2011

émanant d'agents immobiliers et retenant une valeur de l'ordre de 185 000 € alors que le prix convenu entre les parties majoré de l'indexation s'est établi à 48 134,65 €.

Toutefois, ces estimations ne mentionnent ni l'existence d'une copropriété ni l'existence d'une division en deux lots ni l'examen du lot n°6. Si elles mentionnent une surface habitable de 80m<sup>2</sup> qui peut correspondre à celle du seul lot 6, elles ne font état que d'une maison de village et non d'un logement dans une maison de village en comportant deux. Elles font état de combles aménageables alors que, s'agissant d'une copropriété, il s'agit de parties communes ainsi que le relève le rapport d'expertise judiciaire. Il n'en ressort pas que les auteurs de ces avis aient visité le bien ni vérifié l'état du bâti et des équipements.

Enfin, elles font état d'une cour d'une superficie de 300 m<sup>2</sup> alors qu'il résulte tant du rapport d'expertise judiciaire que du rapport [Z] produit par l'appelante elle-même que la superficie de la cour indivise est de 170 m<sup>2</sup>.

Il en résulte que ces estimations faites sur la base d'éléments inexacts ou incomplets et sans considération ni de l'état de l'immeuble ni de ses aménagements sont insuffisantes à rendre vraisemblable l'existence d'une lésion supérieure à 7/12èmes supposant que le bien litigieux ait eu une valeur supérieure à 115 523,16 € à la date de la levée de l'option.

Mme [P] se prévaut également une estimation de M. [Z], géomètre, retenant au 14 décembre 2016 une valeur de 130 000 €. Outre que cette estimation n'est pas contemporaine de la date de la vente, M. [Z] indique qu'il n'a pas visité le bien. S'il indique, sans autre précision, que 'la désignation juridique du bien' a été portée à sa connaissance, son estimation ne fait aucunement apparaître qu'il aurait été informé de ce qu'il s'agissait non pas d'une maison mais d'un logement dans une maison, la photographie qu'il inclut dans son rapport est une photographie de l'immeuble en son entier qu'il intitule d'ailleurs 'photographie de la maison à estimer' de sorte que son estimation n'est pas plus probante que les précédentes.

Il convient en conséquence de débouter Mme [P] de sa demande d'expertise et de confirmer le jugement.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant,

Déboute Mme [U] [P] de l'ensemble de ses demandes ;

La condamne à payer à Mme [R] [M] épouse [A] et à M. [P] [A] ensemble la somme de 5 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile;

La condamne aux dépens qui comprennent ceux de la première instance d'appel.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE