

17 décembre 2008

Cour de cassation

Pourvoi n° 07-18.062

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2008:C301387

Titres et sommaires

VENTE - promesse de vente - immeuble - modalités - condition suspensive - condition suspensive stipulée dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur - renonciation de l'acquéreur - moment - détermination

Dès lors que la date fixée par la promesse de vente pour la signature de l'acte authentique de vente constituait le point de départ de l'exécution forcée du contrat, la renonciation de l'acquéreur à la condition suspensive stipulée dans son intérêt exclusif devait intervenir avant cette date

Texte de la décision

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

Donne acte à la société Marignan immobilier du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Automobiles Pagnon ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal et le moyen unique du pourvoi incident, réunis :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 28 juin 2007), que, le 28 novembre 2003, les consorts X... ont promis de vendre à la société Factory Développement (société Factory) un tènement immobilier sous conditions suspensives du dépôt d'une demande d'un permis de démolir et d'un permis de construire au plus tard le 30 avril 2004 ; que si la demande de permis ne recevait pas de réponse de l'administration avant le 31 juillet 2004, la condition suspensive devait être considérée comme non réalisée sauf si l'acquéreur décidait de renoncer à cette condition ; que l'acte devait être réitéré avant le 31 décembre 2004 ; que le 18 juillet 2005, les consorts X... ont assigné la société Factory en nullité ou caducité de la promesse ; que cette dernière a demandé reconventionnellement que la vente soit déclarée parfaite à son encontre ; que la société Marignan, bénéficiaire d'une promesse de vente sur ce même tènement, a formé tierce opposition au jugement du tribunal de grande instance de Lyon du 22 novembre 2005 qui avait accueilli la demande de la société

Factory et qui était frappé d'appel ;

Attendu que pour rejeter la demande de caducité et constater le transfert de propriété au profit de la société Factory l'arrêt retient que la clause suspensive relative à l'obtention des permis n'a été prévue que dans l'intérêt de l'acquéreur puisque lui seul pouvait y renoncer, qu'aucun formalisme n'était envisagé pour cette renonciation, et que si l'acte devait être réitéré au plus tard le 31 décembre 2004, cette date n'était pas extinctive mais avait pour effet d'ouvrir une période pendant laquelle chacune des parties pouvait sommer l'autre de s'exécuter ; qu'il incombait aux consorts X..., avant de prendre d'autres engagements, de mettre en demeure la société Factory de prendre position et de lui préciser si elle renonçait ou non au bénéfice de la condition suspensive relative à l'obtention des permis, ce qu'ils n'ont pas fait ;

Qu'en statuant ainsi, alors que dès lors que la date du 31 décembre 2004 constituait le point de départ de l'exécution forcée du contrat, la renonciation de l'acquéreur au bénéfice des conditions suspensives devait intervenir avant cette date, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a déclaré recevable la tierce opposition de la société Marignan immobilier, l'arrêt rendu le 28 juin 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Lyon, autrement composée ;

Condamne la société Factory Développement aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Factory Développement à payer à la société Marignan immobilier la somme de 2 500 euros et aux consorts X... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société Factory Développement ;

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 à l'audience publique du dix sept décembre deux mille huit, par M. Cachelot, conseiller le plus ancien faisant fonction de président, conformément à l'article 452 du code de procédure civile.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat aux Conseils pour la société Marignan immobilier (demanderesse au pourvoi principal).

LE POURVOI REPROCHE A L'ARRET CONFIRMATIF ATTAQUE D'AVOIR constaté le transfert de propriété entre les vendeurs, les consorts X..., et l'acquéreur, la SARL FACTORY DEVELOPPEMENT, au prix de 902.913 euros du tènement immobilier à usage commercial situé 3 place du 11 novembre 1918 à LYON, et d'avoir déclaré non fondée la tierce opposition de l'exposante,

AUX MOTIFS QUE les consorts X... et la SAS MARIGNAN IMMOBILIER soutiennent ensuite que le compromis à défaut d'être nul serait devenu caduc ; qu'ils exposent que le droit pour l'acquéreur de solliciter l'authentification de la vente à son profit était assujéti à une contrainte de temps qui n'a pas été respectée, la date du 31 décembre 2004 devant nécessairement être retenue pour apprécier la réalisation des conditions suspensives ou la renonciation des acquéreurs à s'en prévaloir, celle-ci devant intervenir pendant la période de validité du compromis ; mais que la Cour relève que la clause suspensive relative à l'obtention des permis n'a été prévue que dans l'intérêt de l'acquéreur puisque lui seul pouvait y renoncer, qu'aucun formalisme n'était envisagé pour la renonciation de l'acquéreur à se prévaloir de la condition suspensive liée à l'absence de réponse de l'administration au 1^{er} août 2004, et que si l'acte devait être réitéré au plus tard le 31 décembre 2004, cette date n'était pas extinctive mais avait pour effet d'ouvrir une période pendant laquelle chacune des parties pouvait sommer l'autre de s'exécuter ; qu'il incombait aux consorts X... avant de prendre d'autres engagements, de mettre en demeure la SARL FACTORY DEVELOPPEMENT de prendre position et de lui préciser si elle renonçait ou non au bénéfice de la condition suspensive relative à l'obtention des permis, ce qu'ils n'ont pas fait ; que le compromis n'était donc pas caduc le 28 février 2005 ; qu'il s'ensuit que les consorts X... ne justifient pas de leur refus de réitérer la vente ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE les stipulations contractuelles sont telles qu'elles laissent à la SARL FACTORY DEVELOPPEMENT pour opter entre se retirer et acheter sans permis de démolir, ni permis de construire, un délai qui commence le 1^{er} août 2004 pour ne se terminer qu'au jour de sa réponse à une sommation de s'exécuter à elle adressée par les consorts X... ; que les mêmes stipulations ne donnent pas aux consorts X... le droit de constater le défaut de réalisation au 31 juillet 2004 de la condition suspensive d'obtention du permis de démolir et du permis de construire comme de constater subséquemment la caducité de la promesse synallagmatique de vente ; que leur seul droit – en cas de non réalisation de la condition suspensive – est de pouvoir mettre la SARL FACTORY DEVELOPPEMENT – à partir du 1^{er} janvier 2005 seulement – en demeure d'opter ; qu'ainsi l'acte d'huissier délivré à la défenderesse par les consorts X... le 25 novembre 2004 ne peut produire aucun effet ; que la seule mise en demeure – au sens du contrat – adressée par les demandeurs à la SARL FACTORY DEVELOPPEMENT est l'acte introductif de la présente instance devant ce Tribunal ; qu'à cette mise en demeure la défenderesse a répondu qu'elle optait pour l'acquisition et renonçait au bénéfice de la non-réalisation de la condition résolutoire ;

ALORS D'UNE PART QUE l'acte du 28 novembre 2003 n'imposant aux vendeurs aucune obligation de mettre l'acquéreur en demeure de leur faire savoir s'il entend renoncer ou non à la condition suspensive stipulée en sa faveur, les juges du fond ont ajouté à cet acte une condition qu'il ne contient pas en énonçant que, faute d'une telle mise en demeure, la promesse de vente n'est pas caduque, et ont ainsi violé l'article 1134 du Code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QUE l'acte sous seing privé stipule que «la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le 31 décembre 2004», et que «Si le vendeur vient à refuser de réitérer la présente vente, l'acquéreur pourra saisir le tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de justice, le vendeur supportant les frais de Justice, le tout dans le délais d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte» ; qu'il en résulte, comme le soutenait l'exposante dans ses conclusions, qu'à défaut de signature de l'acte authentique à la date prévue, la SARL FACTORY DEVELOPPEMENT disposait d'un délais d'un mois à compter du 31 décembre 2004 ou éventuellement du 28 février 2005, date à laquelle elle a fait dresser un procès-verbal de carence, pour solliciter en justice la constatation de la vente ; qu'en accueillant cependant la demande de la SARL FACTORY DEVELOPPEMENT formulée selon leurs constatations à titre reconventionnel sur l'assignation délivrée par les consorts X... le 18 juillet 2005, tandis que cette demande était tardive au regard des stipulations contractuelles, les juges du fond ont violé l'article 1134 du Code civil ;

ALORS ENFIN QUE l'exposante avait fait valoir que le compromis prévoyait (p. 10) que le droit pour l'acquéreur de solliciter l'authentification de la vente à son profit devait être exercé dans un délai d'un mois ayant commencé à courir le 31 décembre 2004, voire le 28 février 2005, date à laquelle la société FACTORY DEVELOPPEMENT a fait dresser un procès-verbal de carence ; que l'ayant fait seulement dans ses conclusions du 4 octobre 2005, sa demande était irrecevable ; qu'en décidant que la condition lause suspensive relative à l'obtention des permis n'a été prévue que dans l'intérêt de l'acquéreur puisque lui seul pouvait y renoncer, qu'aucun formalisme n'était envisagé pour la renonciation de l'acquéreur à se prévaloir du bénéfice de la condition suspensive liée à l'absence de réponse de l'administration au 1^{er} août 2004 et que si l'acte devait être réitéré au plus tard le 31 décembre 2004, cette date n'était pas extinctive mais avait pour effet d'ouvrir une période pendant laquelle chacune des parties pouvait sommer l'autre de s'exécuter, pour en déduire qu'il incombait aux consorts X..., avant de prendre d'autres engagements, de mettre en demeure la SARL FACTORY DÉVELOPPEMENT de prendre position et de lui préciser si elle renonçait ou non au bénéfice de la condition suspensive, relative à l'obtention des permis, ce qu'ils n'ont pas fait, que le compromis n'est donc pas caduc le 28 février 2005, sans préciser en quoi de telles circonstances étaient de nature à faire obstacle à l'application du délai impératif de trois mois stipulé à l'acte pour demander la réitération de la vente, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil.

Moyen produit par Me Le Prado, avocat aux Conseils pour les consorts X... (demandeurs au pourvoi incident).

MOYEN UNIQUE DE CASSATION Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR constaté le transfert de propriété entre les vendeurs, les consorts X..., et l'acquéreur, la SARL FACTORY DEVELOPPEMENT, au prix de 902.913 du tènement immobilier à usage commercial situé 3 place du 11 novembre 1918 à LYON ;

AUX MOTIFS QUE les consorts X... et la SAS MARNAN IMMOBILIER soutiennent que le compromis à défaut d'être nul serait devenu caduc ; qu'ils exposent que le droit pour l'acquéreur de solliciter l'authentification de la vente à son profit était assujéti à une contrainte de temps qui n'a pas été respectée, la date du 31 décembre 2004 devant nécessairement être retenue pour apprécier la réalisation des conditions suspensives ou la renonciation des acquéreurs à s'en prévaloir, celle-ci devant intervenir pendant la période de validité du compromis ; mais que la Cour relève que la clause suspensive relative à l'obtention des permis n'a été prévue que dans l'intérêt de l'acquéreur puisque lui seul pouvait y renoncer, qu'aucun formalisme n'était envisagé pour la renonciation de l'acquéreur à se prévaloir de la condition suspensive liée à l'absence de réponse de l'administration au 1^{er} août 2004, et que si l'acte devait être réitéré au plus tard le 31 décembre 2004, cette date n'était pas extinctive mais avait pour effet d'ouvrir une période pendant laquelle chacune des parties pouvait sommer l'autre de s'exécuter ; qu'il incombait aux consorts X... avant de prendre d'autres engagements, de mettre en demeure la SARL FACTORY DEVELOPPEMENT de prendre position et de lui préciser si elle renonçait ou non au bénéfice de la condition suspensive relative à l'obtention des permis, ce qu'ils n'ont pas fait ; que le compromis n'était donc pas caduc le 28 février 2005 ; qu'il s'ensuit que les consorts X... ne justifient pas de leur refus de réitérer la vente ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE les stipulations contractuelles sont telles qu'elles laissent à la SARL FACTORY DEVELOPPEMENT pour opter entre se retirer et acheter sans permis de démolir, ni permis de construire, un délai qui commence le 1^{er} août 2004 pour ne se terminer qu'au jour de sa réponse à une sommation de s'exécuter à elle adressée par les consorts X... ; que les mêmes stipulations ne donnent pas aux consorts X... le droit de constater le

défaut de réalisation au 31 juillet 2004 de la condition suspensive d'obtention du permis de démolir et du permis de construire comme de constater subséquemment la caducité de la promesse synallagmatique de vente ; que leur seul droit - en cas de non réalisation de la condition suspensive, est de pouvoir mettre la SARL FACTORY DEVELOPPEMENT, à partir du 1^{er} janvier 2005 seulement, en demeure d'opter, qu'ainsi l'acte d'huissier délivré à la défenderesse par les consorts X... le 25 novembre 2004 ne peut produire aucun effet ; que la seule mise en demeure, au sens du contrat, adressée par les demandeurs à la SARL FACTORY DEVELOPPEMENT est l'acte introductif de la présente instance devant ce Tribunal ; qu'à cette mise en demeure la défenderesse a répondu qu'elle optait pour l'acquisition et renonçait au bénéfice de la non-réalisation de la condition résolutoire ;

ALORS QUE D'UNE PART les juges du fond ne peuvent, lorsque la clause d'un contrat est claire et précise, l'interpréter et y ajouter une condition ; qu'en énonçant que faute pour les consorts X... d'avoir mis en demeure la SARL FACTORY DEVELOPPEMENT de leur faire savoir si elle entendait ou non renoncer à la condition suspensive en sa faveur, la promesse de vente n'est pas caduque, bien que l'acte du 28 novembre 2003 n'impose aux vendeurs aucune obligation concernant une telle mise en demeure vis-à-vis de l'acquéreur, la Cour d'appel a dénaturé par addition cette clause de la promesse de vente et violé l'article 1134 du Code civil ;

ALORS QUE D'AUTRE PART qu'en énonçant qu'aucun formalisme n'était envisagé pour la renonciation de l'acquéreur à se prévaloir du bénéfice de la condition suspensive pour en déduire et décider que la date du 31 décembre 2004 n'était pas extinctive et avait pour effet d'ouvrir une période pendant laquelle les consorts X... auraient dû mettre en demeure la SARL FACTORY DEVELOPPEMENT de leur préciser si elle entendait ou non renoncer au bénéfice de la condition suspensive bien que le 31 décembre 2004 constituait la date butoir à laquelle toutes les conditions de la vente devaient être réunies, la Cour d'appel a dénaturé le contrat et violé l'article 1134 du Code civil ;

ALORS QUE ENCORE qu'en énonçant que la date du 31 décembre 2004 avait pour effet d'ouvrir une période pendant laquelle chacune des parties pouvaient sommer l'autre de s'exécuter pour en déduire que cette date ouvrait une période pendant laquelle les consorts X... auraient dû mettre en demeure la SARL FACTORY DEVELOPPEMENT de prendre position sur la condition suspensive, bien que cette clause qui concernait uniquement la réitération authentique, visait l'exécution du contrat et non la mise en oeuvre de la condition suspensive, la Cour d'appel a dénaturé cette clause et violé l'article 1134 du Code civil ;

ALORS ENSUITE QUE l'acte sous seing privé stipule que «la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le 31 décembre 2004», et que «si le vendeur vient à refuser de réitérer la présente vente, l'acquéreur pourra saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de justice, le vendeur supportant les frais de Justice, le tout dans le délais d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte» ; qu'il en résulte, comme le soutenait l'exposante dans ses conclusions, qu'à défaut de signature de l'acte authentique à la date prévue, la SARL FACTORY DEVELOPPEMENT disposait d'un délai d'un mois à compter du 31 décembre 2004 ou éventuellement du 28 février 2005, date à laquelle elle a fait dresser un procès-verbal de carence, pour solliciter en justice la constatation de la vente ; qu'en accueillant cependant la demande de la SARL FACTORY DEVELOPPEMENT formulée à titre reconventionnel sur l'assignation délivrée par les consorts X... le 18 juillet 2005, tandis que cette demande était tardive au regard des stipulations contractuelles, les juges du fond ont violé l'article 1134 du Code civil ;

ALORS ENFIN QUE l'exposante avait fait valoir que le compromis prévoyait (p. 10) que le droit pour l'acquéreur de solliciter l'authentification de la vente à son profit devait être exercé dans un délai d'un mois ayant commencé à courir le 31 décembre 2004, voire le 28 février 2005, date à laquelle la société FACTORY DÉVELOPPEMENT a fait dresser un procès-verbal de carence ; que l'ayant fait seulement dans ses conclusions du 4 octobre 2005, sa demande était irrecevable ; qu'en décidant que la condition suspensive relative à l'obtention des permis n'a été prévue que dans l'intérêt de l'acquéreur puisque lui seul pouvait y renoncer, qu'aucun formalisme n'était envisagé pour la renonciation de

l'acquéreur à se prévaloir du bénéfice de la condition suspensive liée à l'absence de réponse de l'administration au 1^{er} août 2004 et que si l'acte devait être réitéré au plus tard le 31 décembre 2004, cette date n'était pas extinctive mais avait pour effet d'ouvrir une période pendant laquelle chacune des parties pouvait sommer l'autre de s'exécuter, pour en déduire qu'il incombait aux consorts X..., avant de prendre d'autres engagements, de mettre en demeure la SARL FACTORY DÉVELOPPEMENT de prendre position et de lui préciser si elle renonçait ou non au bénéfice de la condition suspensive, relative à l'obtention des permis, ce qu'ils n'ont pas fait et que le compromis n'est donc pas caduc le 28 février 2005, sans préciser en quoi de telles circonstances étaient de nature à faire obstacle à l'application du délai impératif de un mois stipulé à l'acte pour demander la réitération de la vente, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil.

Décision **attaquée**



Cour d'appel de Lyon
28 juin 2007

Textes **appliqués**



article 1134 du code civil