

10 octobre 2012

Cour de cassation

Pourvoi n° 11-15.473

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2012:C301162

Titres et sommaires

VENTE - promesse de vente - immeuble - condition suspensive - non - exercice du droit de préemption urbain - préemption par la commune - renonciation ultérieure - portée - défaillance - date d'acquisition - arrêté de préemption - effet urbanisme - droit de préemption urbain - exercice par la commune

Ayant constaté que le maire d'une commune avait exercé par arrêté son droit de préemption et ainsi, dès cette date, évincé l'acquéreur d'un immeuble, et retenu que la renonciation ultérieure du maire n'anéantissait pas la décision et n'avait d'effet que pour l'avenir, la cour d'appel en a exactement déduit que la défaillance de la condition suspensive de non-exercice du droit de préemption urbain était acquise dès la date de l'arrêté entraînant la caducité de la promesse de vente

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 27 janvier 2011), que par acte sous seing privé du 16 janvier 2007, M. X... et Mme Y... (les consorts X...-Y...) ont vendu à M. Z... un immeuble d'habitation sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption urbain, la date de signature de l'acte authentique étant fixée au 30 octobre 2007 ; que par arrêté du 19 mars 2007, le maire de Champigny-sur-Marne a exercé son droit de préemption en offrant aux vendeurs d'acquérir l'immeuble pour un prix inférieur au prix convenu, puis, après fixation judiciaire du prix, a renoncé à cette acquisition par arrêté du 22 janvier 2008 ; que M. Z... a assigné en vente forcée les consorts X...-Y..., qui, à titre reConventionnel, ont demandé la réparation de leurs préjudices ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Attendu que M. Z... fait grief à l'arrêt de le débouter de sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ que la condition suspensive n'emporte la caducité de la promesse de vente qu'à la condition que l'événement à l'intervention duquel la vente est suspendue n'arrivera pas dans le délai convenu ou qu'il est certain qu'il n'arrivera pas ; que selon l'arrêt attaqué, la promesse de vente litigieuse était suspendue à la purge du droit de préemption dont était titulaire la commune de Champigny-sur-Marne ; que l'arrêt constate que la commune, après avoir initialement fait part aux vendeurs son intention d'exercer son droit de préemption le 19 mars 2007, a finalement renoncé à l'acquisition du bien objet de la promesse par arrêté du 22 janvier 2008, après que le juge de l'expropriation a fixé judiciairement le prix de vente ; qu'en considérant que la promesse était caduque cependant que la commune avait finalement renoncé à préempter, en sorte que le droit de préemption était purgé et que la condition n'avait pas défailli, la cour d'appel a violé

l'article 1176 du code civil ;

2°/ que l'exercice par son titulaire du droit de préemption ne devient définitif qu'au jour où il décide irrévocablement d'acquérir le bien vendu ; que l'intention par le titulaire d'un droit de préemption urbain de préempter n'acquière aucun caractère définitif tant que celui-ci n'accepte pas le prix proposé par le propriétaire ou le prix fixé par le juge de l'expropriation ; qu'en estimant que l'arrêté du 19 mars 2007 par lequel la commune de Champigny a fait part aux vendeurs de son intention de préempter à un prix différent de celui convenu dans la promesse litigieuse valait exercice du droit de préemption, cependant que cet arrêté ne formalisait pas de manière définitive l'exercice du droit de préemption, la cour d'appel a méconnu l'article 1176, ensemble les articles L. 213-7 et R. 213-8 du code de l'urbanisme ;

3°/ que seul celui dans l'intérêt duquel la condition suspensive est stipulée est habilité à se prévaloir de la caducité du contrat en raison de la défaillance de la condition ; qu'en considérant que les vendeurs pouvaient se prévaloir de la caducité de la promesse de vente litigieuse, cependant qu'il était constaté que la condition tenant à la purge du droit de préemption était stipulée dans le seul intérêt de l'acquéreur, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1176 du code civil ;

4°/ que en cas de renonciation par le titulaire du droit de préemption à l'exercice de son droit après fixation judiciaire du prix, le propriétaire peut vendre son bien après la décision du juge de l'expropriation aux conditions initiales ; qu'en affirmant que le vendeur ne pourrait plus céder son bien qu'au prix judiciairement fixé, la cour d'appel a violé l'article L. 213-8 du code de l'urbanisme ;

5°/ que selon les énonciations de l'arrêt attaqué, ce n'est que pour le défaut de dépôt entre les mains du notaire de la caution bancaire dans un délai de vingt et un jours suivant l'acte litigieux que cet acte était frappé de caducité ; qu'en considérant que le défaut de prolongation de cette caution au-delà du 30 novembre 2007 emportait également la caducité du compromis, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que le maire de Champigny-sur-Marne avait exercé son droit de préemption par l'arrêté du 19 mars 2007, et avait ainsi, dès cette date, évincé l'acquéreur et retenu, par un motif non critiqué, que la renonciation ultérieure du maire n'anéantissait pas la décision du 19 mars 2007 et n'avait d'effet que pour l'avenir, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant relatif à l'application de l'article L. 213-8 du code de l'urbanisme, en a exactement déduit que la défaillance de la condition suspensive était acquise dès le 19 mars 2007 entraînant la caducité de la promesse de vente ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le premier et le second moyens du pourvoi incident, réunis, ci-après annexés :

Attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que n'était pas rapportée la preuve que M. Z... avait exercé son droit d'agir avec malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équipollente au dol, la cour d'appel, devant laquelle les consorts X...-Y... n'ont pas soutenu que celui-ci avait agi avec une légèreté blâmable, a pu, par ces seuls motifs, en déduire que leurs demandes d'indemnisation de préjudices causés par le caractère abusif de cette procédure ne pouvaient être accueillies ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix octobre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat aux Conseils, pour M. Z..., demandeur au pourvoi principal

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir écarté la demande de M. Z... tendant à faire constater que le compromis de vente conclu le 16 juillet 2007 vaut vente et à enjoindre à M. X... et à Mme Y... de signer l'acte authentique de réitération et à défaut de dire que la décision à intervenir vaudra vente ;

Aux motifs adoptés qu'« aux termes de la promesse de vente p. 5, il est indiqué qu'en cas de préemption, l'acquéreur reprendra sa pleine et entière liberté (...); que le préempteur sera subrogé dans tous les droits et obligations du preneur ; qu'ainsi, une fois le droit de préemption exercé, l'acquéreur est évincé ; qu'il ne peut plus se prévaloir de la vente laquelle est devenue caduque ; qu'aucune disposition, ni dans le contrat de vente, ni dans la loi relative au droit de préemption ne vient, lorsque que la mairie renonce à acquéreur, anéantir les effets du droit de préemption régulièrement exercé et rétablir l'acquéreur évincé dans ses droits ; que d'ailleurs, les dispositions de l'article L. 213-8 alinéa 2 du code de l'urbanisme, invoquées par les parties, imposent au vendeur, qui souhaiterait dans le délai de cinq ans vendre à un prix différent de celui fixé judiciairement, de notifier à nouveau à la mairie une nouvelle déclaration d'aliéner ; qu'ainsi, seule une vente au prix judiciairement fixé échappe au droit de préemption ; qu'en l'espèce, la vente est devenue caduque dès l'arrêté du 19 mars 2007 par lequel la commune de Champigny-sur-Marne a déclaré exercer son droit de préemption » (jugement, p. 4) ;

Aux motifs propres qu'« aux termes du compromis de vente du 16 janvier 2007, les parties ont convenu de soumettre formellement la vente à la condition suspensive stipulée " au seul profit de l'acquéreur lequel pourra toujours y renoncer " du non-exercice du droit de préemption urbain en prévoyant qu'en " cas d'exercice du droit de préemption l'acquéreur reprendra sa pleine et entière liberté et récupérera immédiatement et sans aucune formalité la somme remise au séquestre ", le préempteur étant subrogé dans les droits et obligations de l'acquéreur ; qu'après que le maire de la ville ait (sic.) exercé son droit de préemption par arrêté du 19 mars 2007, M. Z... ne justifie pas avoir explicitement manifesté son intention de renoncer au bénéfice de la condition suspensive précitée ; qu'en effet, par une annexe au compromis du 16 janvier 2007, les parties ont convenu que le dépôt par l'acquéreur de la somme de 36 250 € prévu dans le corps du contrat était converti en une caution bancaire délivrée par une banque dans les 21 jours de l'acte pour une durée courant jusqu'au 30 novembre 2007 ; que l'engagement de caution devait être déposé entre les mains du notaire, séquestre, dans les délais précité sous peine de caducité de l'acte ; que, cependant, M. Z... n'établit pas avoir prolongé la garantie bancaire au-delà du 30 novembre 2007 et l'avoir déposée entre les mains du notaire, la caution de la banque Société générale versée aux débats ne prenant effet que le 23 avril 2008, soit postérieurement à l'introduction de la présente instance ; qu'ainsi, le compromis est caduc ; qu'en outre, M. Z... n'a pas même implicitement manifesté son intention de renoncer au bénéfice de la condition suspensive précitée ; que, au demeurant contrairement à l'annulation judiciaire de la décision de préemption qui a un effet rétroactif, la renonciation à la préemption, qui n'a d'effet que pour l'avenir, n'anéantit la décision par laquelle le maire a exercé le droit de préemption ; qu'en conséquence, en l'espèce, la condition suspensive de non exercice du droit de préemption ayant défailli à la date de l'arrêté du 19 mars 2007, le compromis de vente est caduc, de sorte que le jugement entrepris doit être confirmé en ce qu'il a débouté M. Z... de sa demande de vente forcée » ;

1°) Alors, d'une part, que la condition suspensive n'emporte la caducité de la promesse de vente qu'à la condition que l'événement à l'intervention duquel la vente est suspendue n'arrivera pas dans le délai convenu ou qu'il est certain qu'il n'arrivera pas ; que selon l'arrêt attaqué, la promesse de vente litigieuse était suspendue à la purge du droit de préemption dont était titulaire la commune de Champigny sur Marne ; que l'arrêt constate que la commune, après avoir initialement fait part aux vendeurs son intention d'exercer son droit de préemption le 19 mars 2007, a finalement

renoncé à l'acquisition du bien objet de la promesse par arrêté du 22 janvier 2008, après que le juge de l'expropriation a fixé judiciairement le prix de vente ; qu'en considérant que la promesse était caduque cependant que la commune avait finalement renoncé à préempter, en sorte que le droit de préemption était purgé et que la condition n'avait pas défailli, la cour d'appel a violé l'article 1176 du code civil ;

2°) Alors que l'exercice par son titulaire du droit de préemption ne devient définitif qu'au jour où il décide irrévocablement d'acquérir le bien vendu ; que l'intention par le titulaire d'un droit de préemption urbain de préempter n'acquière aucun caractère définitif tant que celui-ci n'accepte pas le prix proposé par le propriétaire ou le prix fixé par le juge de l'expropriation ; qu'en estimant que l'arrêté du 19 mars 2007 par lequel la commune de Champigny a fait part aux vendeurs de son intention de préempter à un prix différent de celui convenu dans la promesse litigieuse valait exercice du droit de préemption, cependant que cet arrêté ne formalisait pas de manière définitive l'exercice du droit de préemption, la cour d'appel a méconnu l'article 1176, ensemble les articles L. 213-7 et R. 213-8 du code de l'urbanisme ;

3°) Alors que seul celui dans l'intérêt duquel la condition suspensive est stipulée est habilité à se prévaloir de la caducité du contrat en raison de la défaillance de la condition ; qu'en considérant que les vendeurs pouvaient se prévaloir de la caducité de la promesse de vente litigieuse, cependant qu'il était constaté que la condition tenant à la purge du droit de préemption était stipulée dans le seul intérêt de l'acquéreur, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1176 du code civil ;

4°) Alors que en cas de renonciation par le titulaire du droit de préemption à l'exercice de son droit après fixation judiciaire du prix, le propriétaire peut vendre son bien après la décision du juge de l'expropriation aux conditions initiales ; qu'en affirmant que le vendeur ne pourrait plus céder son bien qu'au prix judiciairement fixé, la cour d'appel a violé l'article L. 213-8 du code de l'urbanisme ;

5°) Alors que selon les énonciations de l'arrêt attaqué, ce n'est que pour le défaut de dépôt entre les mains du notaire de la caution bancaire dans un délai de 21 jours suivant l'acte litigieux que cet acte était frappé de caducité ; qu'en considérant que le défaut de prolongation de cette caution au-delà du 30 novembre 2007 emportait également la caducité du compromis, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil.

Moyens produits par la SCP Capron, avocat aux Conseils, pour M. X... et Mme Y..., demandeurs au pourvoi incident

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté M. Daniel X... et Mme Annie Y... de leurs demandes tendant à la condamnation de M. Alexandre Z... à leur payer la somme de 100 000 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice financier subi et la somme de 20 000 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral subi ;

AUX MOTIFS QUE « la procédure introduite par M. Z..., fût-il professionnel de l'immobilier, n'est pas abusive ; qu'en conséquence, les consorts X...-Y... doivent être déboutés de leur demande de dommages-intérêts » (cf., arrêt attaqué, p. 4) ;

ALORS QU'en se bornant à affirmer, pour débouter M. Daniel X... et Mme Annie Y... de leurs demandes tendant à la condamnation de M. Alexandre Z... à leur payer la somme de 100 000 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice financier subi et la somme de 20 000 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral subi, que la procédure introduite par M. Alexandre Z..., celui-ci fût-il professionnel de l'immobilier, n'était pas abusive, sans justifier, d'une quelconque manière, cette affirmation, et, notamment, sans exposer en quoi et pour quelles raisons l'action exercée par M. Alexandre Z... ne pouvait être qualifiée d'abusives, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences posées par les dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté M. Daniel X... et Mme Annie Y... de leur demande tendant à la condamnation de M. Alexandre Z... à leur payer la somme de 7 000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « la procédure introduite par M. Z..., fût-il professionnel de l'immobilier, n'est pas abusive ; qu'en conséquence, les consorts X...-Y... doivent être déboutés de leur demande de dommages-intérêts » (cf., arrêt attaqué, p. 4) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QU'« à défaut de démontrer que le droit d'agir en justice a été exercé avec malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équipollente au dol, la demande de dommages et intérêts des défendeurs pour abus de droit ne peut qu'être rejetée » (cf., jugement entrepris, p. 4) ;

ALORS QU'il n'est pas nécessaire, pour qu'une action soit qualifiée d'abusive, qu'elle ait été exercée avec malice, avec mauvaise foi ou qu'elle procède d'une d'erreur grossière, équipollente au dol, la circonstance qu'une action en justice a été exercée avec une légèreté blâmable caractérisant, notamment, la faute commise par son auteur ayant fait dégénérer en abus son droit en justice ; qu'en se bornant à énoncer, pour débouter M. Daniel X... et Mme Annie Y... de leur demande tendant à la condamnation de M. Alexandre Z... à leur payer la somme de 7 000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, qu'à défaut de démontrer que le droit d'agir en justice a été exercé avec malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équipollente au dol, la demande de dommages et intérêts de M. Daniel X... et de Mme Annie Y... pour abus de droit ne pouvait qu'être rejetée, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1382 du code civil, ensemble les dispositions de l'article 32-1 du code de procédure civile.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris
27 janvier 2011

Textes **appliqués**

articles 1134 et 1176 du code civil

articles L. 213-7, L. 213-8 et R. 213-8 du code de l'urbanisme