

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le pourvoi formé par :

1°) M. Albert Y..., demeurant ... (Creuse),

2°) Mme Y..., née Lucette X..., demeurant ... (Creuse),

en cassation d'un arrêt rendu le 1er décembre 1989 par la cour d'appel de Versailles (3e chambre), au profit de :

1°) la SCI ... (Yvelines), représentée par ses directeurs et président,

2°) M. Jean Y..., demeurant ... au Quebec (Canada),

3°) M. Z... principal de Houilles, demeurant ... à Houilles (Yvelines),

défendeurs à la cassation ;

M. Jean Y..., a formé, par un mémoire déposé au greffe le 16 octobre 1990, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

Les demandeurs au pourvoi principal, invoquent à l'appui de leur recours, deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Le demandeur au pourvoi incident, invoque à l'appui de son recours, deux moyens de cassation identiques à ceux du pourvoi principal, annexés au présent arrêt ;

LA COUR, en l'audience publique du 19 mai 1992, où étaient présents : M. Senselme, président, M. Aydalot, conseiller rapporteur, MM. Paulot, Chevreau, Cathala, Valdès, Beauvois, Deville, Darbon, Mme Giannotti, Mlle Fossereau, M. Chemin, conseillers, Mme Cobert, M. Chapron, conseillers référendaires, M. Sodini, avocat général, Mlle Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. le conseiller Aydalot, les observations de Me Garaud, avocat des époux Y... et de M. Jean Y..., de Me Jacoupy, avocat de la SCI ... (Yvelines), les conclusions de M. Sodini, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur les deux moyens du pourvoi principal et les deux moyens du pourvoi incident, réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 1er décembre 1989), que M. Albert Y..., agissant à titre personnel et en qualité de représentant de son frère Jean Y..., a vendu, le 29 janvier 1985, un terrain à la société civile immobilière du ... (la SCI), sous les conditions suspensives de l'obtention d'un permis de construire et d'un crédit "terrain-construction" ; qu'il était convenu, sauf application des conditions suspensives, que si l'une des parties venait à refuser la régularisation, elle y serait contrainte par toute voie de droit ; que les vendeurs ne s'étant pas présentés chez le notaire, malgré une sommation, la SCI les a assignés pour obtenir la réalisation de la vente ;

Attendu que les consorts Y... font grief à l'arrêt d'ordonner la réitération devant notaire de l'acte de vente du 29 janvier 1985 et de les condamner à des dommages-intérêts envers l'acquéreur, alors, selon le moyen, "1°/ qu'en violation de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile, les motifs, par lesquels la cour

d'appel constate que les conditions suspensives contenues dans l'acte du 29 janvier 1985 s'étaient finalement réalisées,

ne répondent pas aux conclusions (signifiées le 8 juin 1989), par lesquelles les époux Y... soutenaient que les obligations respectives des parties étaient devenues caduques, faute de réalisation de ces conditions suspensives dans le délai contractuellement prévu, que, notamment, l'acquéreur n'avait pas déposé sa demande de permis de construire avant le 28 février 1985, ceci, contrairement aux stipulations de l'acte du 29 janvier 1985 ; 2°/ qu'en statuant comme ci-dessus, sans préciser les éléments desquels il résultait que la condition de délai pour déposer sa demande de permis de construire, impartie à l'acquéreur, avait été stipulée dans son seul intérêt, la cour d'appel, qui n'a pas justifié légalement sa décision, a violé l'article 1134 du Code civil ; 3°/ qu'en statuant comme ci-dessus, cependant que le fait, par les vendeurs, de ne s'être pas prévalus immédiatement de la non-réalisation des conditions suspensives dans le délai stipulé à l'acte du 29 janvier 1985 et de n'avoir pas manifesté aussitôt leur intention de reprendre leur liberté n'impliquait pas renonciation à tirer les conséquences juridiques nécessaires du dépassement de ce délai, la cour d'appel a violé derechef l'article 1134 du Code civil ; 4°/ qu'en statuant comme ci-dessus, sans préciser les éléments de fait, desquels il résultait que la clause retardant le transfert de propriété au jour de la signature de l'acte authentique ne constituait qu'une simple modalité d'exécution de l'accord des parties et non une condition dont la non-réalisation dans le délai contractuellement prévu entraînait la caducité de cet accord, la cour d'appel, qui n'a pas justifié légalement sa décision, a violé l'article 1134 du Code civil" ;

Mais attendu, d'une part, qu'abstraction faite d'un motif, erroné mais surabondant, concernant la renonciation des vendeurs à se prévaloir de la

caducité des engagements souscrits, la cour d'appel a répondu aux conclusions en retenant souverainement que les conditions suspensives relatives à l'obtention d'un prêt et d'un permis de construire, réalisées les 31 mai et 17 juillet 1985, avaient été stipulées dans l'intérêt de l'acquéreur, qui pouvait seul se prévaloir d'un défaut de réalisation pour renoncer à la vente et se faire restituer les fonds versés en compte séquestre ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que, sauf application des conditions suspensives, la vente était parfaite dès le 29 janvier 1985, l'acte authentique devant être reçu par Me A..., notaire à Sartrouville, au plus tard le 7 juin 1985, sous réserve de l'obtention de toutes les pièces, titres et documents nécessaires à sa perfection, la cour d'appel a pu en déduire que les dispositions concernant le caractère différé de l'entrée en jouissance et du transfert de propriété, fixés au jour de la signature de l'acte authentique, constituaient de simples modalités d'exécution de l'accord des parties, sans incidence sur le contenu de celui-ci, d'ores et déjà réalisé sur la chose et sur le prix ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

! Condamne les époux Albert Y... aux dépens du pourvoi

principal, M. Jean Y... aux dépens du pourvoi incident et, ensemble, aux frais d'exécution du présent arrêt ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par M. le président en son audience publique du dix-sept juin mil neuf cent quatre vingt douze.