

31 mars 2010

Cour de cassation

Pourvoi n° 08-18.387

Troisième chambre civile

ECLI:FR:CCASS:2010:C300422

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 15 mai 2008) que suivant acte sous seing privé du 7 février 2004, M. X... a promis de vendre aux époux Y..., un immeuble grevé d'inscriptions d'hypothèques judiciaires provisoires prises par Mme Z... ex-épouse de M. X... ; que par jugement irrévocable du 29 novembre 2005, la vente a été déclarée parfaite sous réserve de l'établissement d'un acte authentique garantissant les droits de chaque partie, notamment à raison des inscriptions hypothécaires grevant le bien ; qu'à raison du refus opposé par M. X... de signer le projet d'acte dressé par le notaire, les époux Y... ont demandé que le jugement à intervenir emporte vente ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de déclarer ses prétentions afférentes aux sûretés prises par Mme Z... irrecevables, alors que, selon le moyen :

1°/ La publicité provisoire de la sûreté judiciaire cesse de produire effet si, dans un délai fixé par décret, elle n'a pas été confirmée par une publicité définitive ; que si après la vente du bien, le prix en a été régulièrement consigné pour être distribué, la publicité définitive est remplacée par la signification du titre du créancier à la personne chargée de la répartition du prix, dans le délai de deux mois courant à compter du jour où le titre constatant les droits du créancier est passé en force de chose jugée ; que M. X... faisait valoir qu'ensuite de la publication de la vente en exécution du jugement du 3 avril 2007, Mme Z..., qui bénéficiait d'une hypothèque conservatoire, n'avait pas procédé à la signification prévue par l'article 264 du décret du 31 juillet 1992 et que son inscription était en conséquence caduque ; qu'en refusant de statuer sur cette demande au motif que la procédure prévue par l'article 2443 du code civil n'avait pas été préalablement mise en oeuvre contrairement à l'égard de la prétendue créancière, alors que, en l'absence de signification dans le délai requis, il s'imposait au juge de constater la caducité de l'hypothèque provisoire, la cour d'appel a violé les articles 78 de la loi du 9 juillet 1991, 2443 du code civil ainsi que les articles 258 et 264 du code de procédure civile ;

2°/ que le juge est tenu de vider l'objet du litige qui lui est soumis, par les parties ; que la cour d'appel était saisie d'un litige opposant un vendeur et des acquéreurs, provenant des difficultés de rédaction de l'acte authentique de vente, au

regard de l'existence d'une inscription d'hypothèque provisoire sur le bien objet de la vente dont le vendeur M. X... contestait la validité ; qu'en se bornant à prononcer la vente et à ordonner le séquestre du prix de vente, sans trancher le litige relatif au sort de cette inscription hypothécaire, la cour d'appel a violé les articles 4, 5 et 30 du code de procédure civile, ainsi que l'article 6-1 de la Convention européenne des droits de l'homme et l'article 14 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques ;

Mais attendu qu'ayant retenu que Mme Z... n'était pas partie à la cause, la cour d'appel a exactement déduit de ces seuls motifs qu'il ne lui appartenait pas de statuer sur les prétentions émises par M. X... au titre des sûretés prises par son ex-épouse ;

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

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu qu'il résultait des pièces versées aux débats que les époux Y... avaient reçu les clés de l'appartement par la poste le 24 janvier 2008, que conformément à l'acte du 7 février 2004 faisant la loi des parties ils étaient tenus des impositions, taxes et charges de toutes natures auxquelles le bien était assujéti à compter de la date de l'entrée en jouissance du bien, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à un moyen que ses constatations rendaient inopérantes, en a exactement déduit que les époux Y... devaient acquitter les impositions, taxes et charges de toutes natures à compter du 24 janvier 2008, date leur entrée en possession des lieux ;

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

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article 1351 du code civil ;

Attendu que pour condamner M. X... au paiement de la clause pénale, l'arrêt retient qu'il ne saurait sérieusement contester qu'il a refusé de signer l'acte authentique de vente, que dans ces conditions il doit, conformément aux termes de la promesse de vente à laquelle il s'est engagé, être tenu de payer aux acquéreurs le montant de la clause pénale ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le jugement irrévocable rendu le 29 novembre 2005 par le tribunal de grande instance de Versailles saisi par les acquéreurs d'une demande de condamnation de M. X... au titre de la clause pénale, après avoir constaté le caractère définitif de la vente, a débouté les parties de leurs autres demandes, la cour d'appel a violé le texte sus-visé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné M. X... à payer aux époux Y... la somme de 22 950 euros au titre de la clause pénale, l'arrêt rendu le 15 mai 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Déclare irrecevable la demande de condamnation de M. X... au titre de la clause pénale ;

Maintien les dépens de première instance à la charge des époux Y... ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. X... ;

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 par le président en son audience publique du trente et un mars deux mille dix.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir condamné un vendeur (Monsieur X...) à verser à des acquéreurs (les époux Y...) la somme de 22.950 € au titre de la clause pénale contenue dans l'acte sous seing privé du 7 février 2004 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les premiers juges, après avoir relevé que le jugement du 29 novembre 2005 avait « constaté le caractère définitif de la vente dans son principe à la suite de la promesse de vente souscrite le 7 février 2004 » avaient exactement constaté que les parties n'avaient pas pu parvenir à la signature d'un acte authentique devant notaire et ce en raison de l'opposition manifestée par Monsieur X... ; qu'il était établi que la signature du dernier projet d'acte définitif envoyé par le notaire le 21 septembre 2006 avait été refusé par Monsieur X... au motif qu'il contestait le montant des inscriptions hypothécaires prises sur le bien vendu par son ex-épouse ; que contrairement à ce que soutenait l'appelant, les premiers juges n'avaient pas dénaturé les termes de la lettre du 28 septembre 2005 annexée au procès-verbal de difficultés établi par le notaire le 28 septembre 2006 dès lors que ce courrier révélait la volonté de Monsieur X... de ne pas signer l'acte malgré la mention portée en page 14 de celui-ci sur sa contestation quant à la validité des inscriptions hypothécaires prises par son ex-épouse ; que l'appelant ne saurait sérieusement contester qu'il avait refusé de signer l'acte authentique de vente, que dans ces conditions, il devait, conformément aux termes de la promesse de vente à laquelle il s'était engagé être tenu de payer aux acquéreurs le montant de la clause pénale contractuellement prévue à hauteur de la somme non discutée de 10% du prix de vente soit 15.3000 € à laquelle s'ajoutent les honoraires de l'agence à hauteur de 7.650 €, soit au total la somme de 22.950 € (arrêt page 5 in fine, page 6) ;

ET AUX MOTIFS REPUTES ADOPTES QUE par jugement du 29 novembre 2005, le tribunal avait constaté le caractère définitif de la vente, dans son principe, à la suite de la promesse de vente souscrite le 7 février 2004 ; que les précisions fournies dans le cadre du présent litige établissaient que, malgré la possibilité qui leur en avait été donnée par ce dernier

jugement, les parties n'avaient pu parvenir à la signature de l'acte définitif chez le notaire, en raison de l'opposition manifestée par Monsieur X... sur les projets qui lui étaient soumis ; qu'il ressortait de l'examen des pièces produites que la signature du dernier projet d'acte définitif envoyé par Me A... par lettre du 21 septembre 2006, après rectifications, avait été refusée par Monsieur X..., motif pris de ce que ce dernier contestait le montant et le principe des inscriptions hypothécaires mentionnées sur le bien vendu au nom de son ex-épouse Madame Z... ; que pour autant, il ne saurait revenir à ce Tribunal de trancher dans le cadre de la présente procédure les prétentions de Monsieur X... afférentes aux droits et sûretés de Madame Z..., alors que cette dernière n'était pas en la cause et que la procédure prévue par l'article 2443 du Code civil n'avait pas été préalablement mise en oeuvre ; que dans ces conditions, les demandes reconventionnelles formulées par Monsieur X... à ce titre devraient être rejetées, et l'absence de régularisation amiable de l'acte définitif, malgré le délai octroyé par le jugement du 29 novembre 2005 ayant d'ores et déjà constaté que la vente était parfaite, devrait conduire ce Tribunal à dire que le présent jugement vaudrait vente du bien en litige ; que la promesse de vente du 7 février 2004 prévoyait « qu'au cas où l'une des parties viendrait à refuser de régulariser par acte authentique la présente vente dans le délai imparti, sauf à justifier de l'application d'une condition suspensive, elle pourra y être contrainte par tous les moyens et voies de droit et de recours à justice et sans préjudice de tous dommages et intérêts » et « il est expressément convenu que la partie qui n'est pas en défaut percevra, à titre d'indemnisation forfaitaire de son préjudice, la somme de 10% du prix de vente (soit 15.300 €) plus les honoraires d'agence (soit 7.650 €) à titre de dommages et intérêts » ; que par application de cette clause, il convenait d'accueillir la demande en paiement formulée par Monsieur et Madame Y... à l'encontre de Monsieur X... à hauteur de la somme totale de 22.950 € (jugement pages 7 et 8) ;

1°) ALORS QUE le jugement qui tranche dans son dispositif tout ou partie du principal ou celui qui statue sur une exception de procédure, une fin de nonrecevoir ou tout autre incident a, dès son prononcé, l'autorité de la chose jugée relativement à la contestation qu'il tranche ; qu'en condamnant Monsieur X... au paiement d'une somme de 22.950 € en application de la clause pénale contenue dans le compromis de vente, alors qu'un jugement définitif du Tribunal de Grande Instance de Versailles du 29 novembre 2005 avait débouté les époux Y... de leur demande sur ce même fondement, l'arrêt a violé les articles 480 du Code de procédure civile et 1351 du Code civil, ensemble le droit à l'exécution des décisions de justice visé par l'article 6.1 de la Convention européenne des droits de l'homme et 14 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques ;

2°) ALORS QUE, au terme du jugement rendu le 29 novembre 2005, le Tribunal avait mandaté Maître A... à l'effet d'élaborer un acte de vente du bien dans les conditions propres à garantir les droits de chaque partie dans la circonstance d'hypothèques et avait précisé que les parties devaient adresser leurs observations au notaire dans le délai de quinze jours à compter de l'envoi du projet d'acte rédigé par ce dernier, qu'elles pouvaient encore réclamer des modifications et qu'à l'expiration du délai pour les formuler, elles seraient convoquées par le notaire pour signature ; qu'en condamnant Monsieur X... au paiement de l'indemnité forfaitaire prévue par la clause pénale insérée dans la promesse de vente, au motif qu'il avait refusé de signer l'acte authentique dans le délai imparti, alors que la clause pénale était devenue caduque ensuite des dispositions du jugement précisant les obligations des parties, et sans constater que le projet d'acte rédigé par le notaire permettait de garantir les droits de chacune des parties et que le délai pour réclamer des modifications était expiré, la Cour d'Appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, 1147 et 1152 du Code civil ;

3°) ALORS QUE Monsieur X... faisait valoir qu'il n'avait pu signer le projet d'acte authentique préparé par le notaire dans la mesure où ce dernier mentionnait la créance hypothécaire de Madame Z... pour un montant de 147.890,01 €, alors les inscriptions hypothécaires au profit de cette dernière ne s'élevaient qu'à un montant de 126.112,78 € ; qu'en ne répondant pas à ce moyen péremptoire, la Cour d'Appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevables les prétentions d'un vendeur (Monsieur X...) afférentes aux droits et sûretés d'un créancier hypothécaire (Madame Z...);

AUX MOTIFS PROPRES QUE les premiers juges avaient justement estimé qu'il ne leur revenait pas de statuer sur les prétentions émises dans le cadre de la présente procédure par Monsieur Christian Joseph X... au titre des sûretés prises par Madame Z..., celle-ci n'étant partie en la cause et la procédure prévue à l'article 2443 du Code civil n'ayant pas été préalablement mise en oeuvre contradictoirement à son égard (arrêt page 6 § 2);

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE il ressortait de l'examen des pièces produites que la signature du dernier projet d'acte définitif envoyé par Me A... par lettre du 21 septembre 2006, après rectifications, avait été refusée par Monsieur X..., motif pris de ce que ce dernier contestait le montant et le principe des inscriptions hypothécaires mentionnées sur le bien vendu au nom de son ex-épouse Madame Z...; que pour autant, il ne saurait revenir à ce Tribunal de trancher dans le cadre de la présente procédure les prétentions de Monsieur X... afférentes aux droits et sûretés de Madame Z..., alors que cette dernière n'était pas en la cause et que la procédure prévue par l'article 2443 du Code civil n'avait pas été préalablement mise en oeuvre contradictoirement à son égard (jugement page 6);

1°) ALORS QUE la publicité provisoire de la sûreté judiciaire cesse de produire effet si, dans un délai fixé par décret, elle n'a pas été confirmée par une publicité définitive; que si après la vente du bien, le prix en a été régulièrement consigné pour être distribué, la publicité définitive est remplacée par la signification du titre du créancier à la personne chargée de la répartition du prix, dans le délai de deux mois courant à compter du jour où le titre constatant les droits du créancier est passé en force de chose jugée; que Monsieur X... faisait valoir qu'ensuite de la publication de la vente en exécution du jugement du 3 avril 2007, Madame Z..., qui bénéficiait d'une hypothèque conservatoire, n'avait pas procédé à la signification prévue par l'article 264 du décret du 31 juillet 1992 et que son inscription était en conséquence caduque; qu'en refusant de statuer sur cette demande au motif que la procédure prévue par l'article 2443 du Code civil n'avait pas été préalablement mise en oeuvre contradictoirement à l'égard de la prétendue créancière, alors que, en l'absence de signification dans le délai requis, il s'imposait au juge de constater la caducité de l'hypothèque provisoire, la Cour d'Appel a violé les articles 78 de la loi du 9 juillet 1991, 2243 du Code civil ainsi que les articles 258 et 264 du Code de procédure civile;

2°) ALORS QUE le juge est tenu de vider l'objet du litige qui lui est soumis par les parties; que la Cour d'Appel était saisie d'un litige opposant un vendeur et des acquéreurs, provenant des difficultés de rédaction de l'acte authentique de vente, au regard de l'existence d'une inscription d'hypothèque provisoire sur le bien objet de la vente, dont le vendeur Monsieur X... contestait la validité; qu'en se bornant à prononcer la vente et à ordonner le séquestre du prix de vente, sans trancher le litige relatif au sort de cette inscription hypothécaire, la Cour d'Appel a violé les articles 4, 5 et 30 du Code de procédure civile, ainsi que l'article 6.1 de la Convention européenne des droits de l'homme et l'article 14 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir dit que les charges et taxes foncières afférentes au bien vendu seraient à la charge du vendeur (Monsieur X...) jusqu'à la date d'entrée en jouissance des acquéreurs, consécutive à la libération effective des lieux;

AUX MOTIFS PROPRES QUE il résultait des pièces versées aux débats que Monsieur Gilles Y... et Madame Yuko B... épouse Y... avaient reçu les clés de l'appartement par la poste le 24 janvier 2008, qu'il convenait de fixer à cette date leur entrée en possession des lieux; que conformément à l'acte du 7 février 2004, faisant la loi des parties, ils devaient être

tenus des impositions, taxes et charges de toutes natures auxquels le bien était assujéti à compter de la date di 24 janvier 2008 correspondant à celle de l'entrée en jouissance du bien ; que c'était à juste titre que les premiers juges avaient débouté l'appelant de ses demandes tendant à faire prendre en charge aux acquéreurs le montant des charges de copropriété et impôts fonciers alors que ceux-ci ne jouissaient pas du bien (arrêt page 6 § 5) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE le jour de l'entrée en jouissance des lieux par les acquéreurs ne saurait être antérieur à la libération des lieux par Monsieur X..., ou à son expulsion à défaut d'exécution volontaire ; que la promesse de vente du 7 février 2004 prévoyait que ce n'était qu'à compter de ce jour de l'entrée en jouissance que les impositions, taxes et charges de toute nature auxquelles les biens étaient ou seraient assujéttis, seraient acquittés par l'acquéreur, étant précisé que la taxe foncière serait payée par les deux parties, au prorata de leur occupation dans l'année civile de l'entrée en jouissance ; que dans ces conditions, les demandes reconventionnelles de Monsieur X..., tendant à voir ordonner la prise en charge par Monsieur et Madame Y... des charges de copropriété et de l'impôt foncier pour une période antérieure, contrevenaient à la convention des parties et devaient être rejetées, par application de l'article 1134 du Code civil (jugement page 7 § 4 à 6) ;

1°) ALORS QUE les conventions doivent être exécutées de bonne foi ; qu'en se bornant à retenir que la promesse de vente prévoyait que les acquéreurs n'étaient tenus des charges de copropriété et taxes foncières qu'à compter de leur entrée en jouissance du bien, sans rechercher si les époux Y..., que le jugement du 29 novembre 2005 avait tenus pour partiellement responsables du retard dans la réitération de l'acte de vente, et dont Monsieur X... soutenait qu'ils étaient encore responsables du retard postérieur au jugement du 29 novembre 2005, étaient fondés à se prévaloir en toute bonne foi de cette clause, la Cour d'Appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 alinéa 3 du Code civil ;

2°) ALORS QUE toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens ; qu'en condamnant Monsieur X... à supporter les charges et impôts afférents au bien vendu, sans s'interroger sur le point de savoir si l'application de la clause contractuelle ne mettant ces sommes à la charge des acquéreurs qu'à compter de leur entrée en jouissance, ne constituait pas, compte tenu des circonstances, une atteinte disproportionnée au droit de propriété de Monsieur X..., en ce qu'elle l'obligeait à payer des charges et impôts relatifs à un bien dont la vente était intervenue depuis plus de trois ans et dont il n'avait plus la jouissance, la Cour d'Appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1er du protocole additionnel n°1 de la Convention européenne des droits de l'homme.

3°) ALORS QUE Monsieur X... soutenait que le bien vendu était libre de toute occupation dès avant sa mise en vente, de telle sorte que l'entrée en jouissance des époux Y... était bien antérieure à la date du jugement ordonnant la vente et la libération des lieux ; qu'en ne répondant pas à ce moyen, la Cour d'Appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel de versailles

15 mai 2008