

10 décembre 2014
Cour d'appel de Pau
RG n° 13/01958

1ère Chambre

Texte de la décision

Entête

CC/AM

Numéro 14/4357

COUR D'APPEL DE PAU

1ère Chambre

ARRET DU 10/12/2014

Dossier : 13/01958

Demande relative à l'exécution d'une promesse unilatérale de vente ou d'un pacte de préférence ou d'un compromis de vente

Affaire :

[E] [A]

C/

[O] [G] veuve [Z]

[D] [Y] veuve [W]

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRET

prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour le 10 décembre 2014, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

APRES DÉBATS

à l'audience publique tenue le 10 juin 2014, devant :

Madame PONS, Président

Monsieur CASTAGNE, Conseiller

Madame CATUGIER, Conseiller, magistrat chargé du rapport conformément à l'article 785 du code de procédure civile

assistés de Madame VICENTE, Greffier, présente à l'appel des causes.

Les magistrats du siège ayant assisté aux débats ont délibéré conformément à la loi.

APPELANT :

Monsieur [E] [A]

né le [Date naissance 1] 1947 à [Localité 3]

de nationalité française

[Adresse 2]

[Localité 2]

représenté et assisté de Maître Olivier ROUVIERE, avocat au barreau de PAU

INTIMEES :

Madame [O] [G] veuve [Z]

née le [Date naissance 2] 1924 à [Localité 7] (40)

de nationalité française

[Adresse 3]

[Localité 8]

représentée et assistée de Maître Clarisse BENNAZAR-LAFFITAU, avocat au barreau de DAX

Madame [D] [Y] veuve [W]

née le [Date naissance 3] 1929 à [Localité 4]

de nationalité française

[Adresse 1]

[Adresse 1]

[Localité 1]

représentée et assistée de Maître Frédéric LONNE, avocat au barreau de DAX

sur appel de la décision

en date du 27 MARS 2013

rendue par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE DAX

Par acte sous seing privé en date du 1er janvier 1991, M. [C] a donné à bail à M. et Mme [Z] une maison comprenant une dépendance et un terrain de 2 839 m², sise à [Localité 8] (40).

Le bail, fondé sur les dispositions de la loi du 6 juillet 1989, succédait à un bail rural portant sur la même propriété, conclu entre les mêmes parties dans les années 1960 à la suite du départ à la retraite de M. [Z], lequel est décédé le [Date décès 1] 2002.

Mme [Y] veuve [W], née le [Date naissance 3] 1929 à [Localité 4], est devenue propriétaire du bien à la suite du décès de M. [C].

Par acte notarié du 9 octobre 2008, Mme [W] a vendu à M. [A], né le [Date naissance 1] 1947 à [Localité 3], une maison et des terres sises commune de [Localité 5] pour une superficie totale de 8 ha 89 a 87 ca, ledit acte contenant un pacte de préférence, consenti pour une durée illimitée, aux termes duquel en cas de vente par le vendeur de tout ou partie des biens restant sur sa propriété, il devra donner préférence à l'acquéreur et lui proposer de se porter acquéreur dans des conditions prévues à l'acte.

Le 11 mars 2011, Mme [W] a fait délivrer à Mme [Z], née le [Date naissance 2] 1924, un congé pour vendre, le prix de vente étant fixé à la somme de 130 000 €.

Mme [Z] ayant fait connaître son intention de se porter acquéreur de la propriété aux conditions fixées dans le congé, un compromis de vente a été signé le 8 juillet 2011 à l'occasion duquel Mme [Z] a versé, à titre de dépôt de garantie, la somme de 6 500 €.

Par lettre du 20 juillet 2011, le notaire de M. [A] a signalé au notaire de Mme [W] que le pacte de préférence, contenu dans l'acte 9 octobre 2008, n'avait pas été purgé.

Malgré une sommation de procéder à la régularisation de la vente délivrée le 22 décembre 2011 à la requête de Mme [Z], Mme [W] a refusé de signer l'acte authentique en raison de l'existence du droit préférentiel.

Par acte en date du 27 janvier 2012, Mme [Z] a donc assigné Mme [W] aux fins de voir déclarer, sur le fondement des articles 1134, 1147, 1583 et 1589 du code civil, la vente parfaite, et d'obtenir des dommages-intérêts.

Intervenant volontairement dans cette procédure, M. [A] a demandé qu'il soit pris acte de ce qu'il exerçait son droit de préférence aux prix et conditions fixés dans le compromis signé par Mme [W] et Mme [Z], le 8 juillet 2011.

Par jugement en date du 27 mars 2013, le tribunal de grande instance de Dax a :

- déclaré parfaite selon les conditions et modalités fixées par le compromis de vente signé le 8 juillet 2011, la vente entre Mme [Y] veuve [W] et Mme [G] veuve [Z] portant sur le bien immobilier suivant : une maison dénommée 'Camp' avec bâtiments annexes, terrain en nature de sol, cour et jardin, sise [Adresse 3] cadastrée section AM n° [Cadastre 1] d'une contenance de 0 ha 48 a 39 ca,

- dit que dans les trois mois à compter de la signification du jugement Mme [W] devra comparaître en l'étude de la SCP [K] - [H] - [J], notaires à [Localité 6], afin de régulariser l'acte de vente,

- dit qu'à défaut pour elle de comparaître dans le délai imparti, le jugement tiendra lieu d'acte de vente entre les parties de ladite propriété pour le prix principal de 130 000 €,

- débouté Mme [Z] de sa demande indemnitaire,

- débouté M. [A] de l'ensemble de ses demandes,

- condamné Mme [Y] veuve [W] à payer à Mme [G] veuve [Z] la somme de 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- débouté Mme [Y] veuve [W] de sa demande présentée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné Mme [Y] veuve [W] aux dépens dont distraction au profit de Me Bennazar-Lafittau conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par déclaration reçue par voie électronique au greffe de la Cour le 22 mai 2013, M. [E] [A] a relevé appel de cette décision.

Moyens

Dans ses dernières conclusions remises et notifiées le 13 décembre 2013, M. [E] [A], faisant application des articles 1134, 1147 et suivants et 1589 du code civil, 325 à 330 du code de procédure civile, demande à la Cour :

- d'infirmier le jugement dont appel,
- de débouter Mme [Z] et Mme [W] de l'ensemble de leurs demandes,
- de déclarer recevable et bien fondée son intervention volontaire,

A titre principal,

- de prendre acte de ce qu'il exerce son droit de préférence au prix et conditions fixés dans le compromis [W]/[Z] en date du 8 juillet 2011, conformément au pacte de préférence stipulé dans l'acte authentique du 9 octobre 2008,
- de dire et juger que Mmes [W] et [Z] doivent en conséquence accepter sa position, conformément aux stipulations du compromis en date du 8 juillet 2011,

En conséquence,

- de débouter Mme [Z] de l'ensemble de ses demandes à l'égard de Mme [W].
- d'enjoindre à Mme [W] de signer, avec lui, un compromis de vente aux mêmes conditions que le compromis signé avec Mme [Z],
- de condamner Mme [W] à lui payer la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et à titre subsidiaire, condamner in solidum Mme [W] et Mme [Z] à payer à M. [A] la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

A titre subsidiaire,

- de condamner Mme [W] à lui payer la somme de 100 000 € de dommages-intérêts,
- de condamner Mme [W] à lui payer à la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- de prendre acte de ce qu'il se réserve le droit de solliciter l'annulation de la vente authentique si elle a lieu et de solliciter sa substitution au tiers acquéreur, ce dernier ayant dorénavant connaissance du pacte de préférence et de son intention de s'en prévaloir, de même que d'engager la responsabilité du notaire rédacteur.

Il soutient, entre autres moyens, que dans le compromis de vente, le bénéficiaire du droit de préemption ^{10 décembre 2014,} s'était engagé conventionnellement à accepter le droit de préférence dans l'hypothèse où le titulaire de ce dernier manifesterait son intention de s'en prévaloir ce qui a été le cas ; que dès lors, le problème juridique n'est pas celui de deux droits qui s'opposent, mais celui du respect d'un engagement contractuel.

Il propose donc d'acquérir le bien au même prix et condition que la vente proposée à Mme [Z].

A titre subsidiaire, il considère que Mme [W] a engagé sa responsabilité civile en effectuant un acte positif, à savoir le congé donné à sa locataire qui a eu pour conséquence juridique de le priver du bénéfice de son pacte de préférence.

Il souligne en effet que s'il n'y avait pas eu congé, il n'y aurait pas eu de droits de préemption du locataire et qu'en conséquence, son pacte de préférence n'aurait pas été annihilé du fait de celui qui l'avait donné.

Dans ses dernières conclusions remises et notifiées le 9 mai 2014, Mme [G] Veuve [Z], faisant application des articles 1134, 1147, 1382, 1376, 1583 et 1589 du code civil demande à la Cour de :

- confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a déclaré la vente entre Mme [W] et elle-même, portant sur une maison ancienne dénommée « CAMP » avec bâtiments annexes, terrain en nature de sol, cour et jardin sise [Adresse 3], cadastrée section AM n° [Cadastré 1] d'une contenance de 0 ha 48 ca 39 ca à [Localité 8], parfaite,
- donner acte à Mme [W] de ce qu'elle s'en remet à justice sur la désignation de l'acquéreur,
- constater que son droit de préemption prévaut sur le droit de préférence de M. [A],
- déclarer que dans les quinze jours de la signification de l'arrêt à intervenir,

Mme [W] devra comparaître en l'étude de la SCP [K] - [H] - [J], notaires à [Localité 6], pour signer, avec Mme [Z], l'acte authentique de vente,

- dire et juger que faute par elle de comparaître comme ci-dessus indiqué, devant le notaire dès l'expiration du délai imparti, l'arrêt à intervenir tiendra lieu d'acte de vente entre les parties de la propriété cadastrée section AM n° [Cadastré 1] d'une contenance de 0 ha 48 a 39 ca sise [Adresse 3]) pour le prix principal de 130 000,00 €,
- réformer la décision en ce qu'elle l'a déboutée de sa demande de dommages-intérêts,

Y ajoutant,

- condamner Mme [W] et M. [A], in solidum, à lui verser une somme de 10 000 € à titre de dommages-intérêts au titre de son préjudice moral,
- condamner Mme [W] à lui verser la somme de 9 287,04 € correspondant aux loyers acquittés des mois de novembre 2011 à octobre 2013 inclus et ce, au titre de son préjudice matériel,
- débouter M. [A] de ses demandes dirigées à son encontre,
- débouter Mme [W] de sa demande subsidiaire au titre des frais irrépétibles dirigés à son encontre,
- condamner in solidum Mme [W] et M. [A] à lui verser une somme de 4 000,00 €, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner Mme [W] et M. [A] aux entiers dépens de première instance et d'appel dont distraction au profit de Me Clarisse Bennazar-Laffitau conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Elle soutient qu'en application des articles 1583 et 1589 du code civil, la vente intervenue entre Mme [W] et elle-même était parfaite.

Elle souligne que le droit de préemption dont elle bénéficie est un droit d'origine légale et d'ordre public alors que le pacte de préférence accordée par Mme [W] à M. [A] est un droit d'origine conventionnelle ; que de droit de préemption dont elle bénéficie en qualité de locataire prime donc le pacte de préférence de M. [A].

Elle précise que la clause intitulée 'pacte de préférence' dans le compromis de vente du 8 juillet 2011 ne modifie pas la hiérarchie des droits tels qu'elle résulte de la loi d'autant qu'elle ignorait totalement l'existence de ce pacte de préférence et qu'elle ne pouvait, dès lors, s'engager à respecter un tel acte.

Elle sollicite une indemnisation pour le préjudice moral subi ainsi que pour le préjudice matériel lié au paiement des loyers depuis le mois d'octobre 2011, date à laquelle l'acte authentique de vente devait être signé.

Dans ses dernières conclusions remises et notifiées le 11 mars 2014, Mme [D] [W], au visa des articles 1134 et 1147 du code civil, demande à la Cour de :

- débouter M. [A] de ses demandes dirigées à son encontre,
- le condamner au paiement d'une indemnité de 6 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner M. [A] aux entiers dépens de première instance et d'appel,

Si par extraordinaire la Cour considérait la priorité du droit de M. [A] sur celui de Mme [Z], elle condamnera cette

Elle explique que son seul souhait est de vendre et s'en remet à justice sur les prétentions de M. [A] et de Mme [Z] ainsi que sur l'interprétation de la clause contenue dans le sous seing privé de vente, signé avec Mme [Z] le 8 juillet 2011.

Elle soutient n'avoir commis aucune faute susceptible d'engager sa responsabilité civile, expliquant que sauf à vendre à vil prix à M. [A], le congé donné pour vendre un bien libre de toute occupation était justifié.

Elle s'oppose aux demandes de dommages-intérêts de Mme [Z] considérant que cette dernière ne justifie ni d'un préjudice moral ni d'un préjudice matériel.

Motivation

SUR CE

- Sur la vente de l'immeuble de Mme veuve [W] :

Attendu que les parties ne font que reprendre, devant la Cour, leurs prétentions et leurs moyens de première instance ;

Attendu qu'en l'absence d'élément nouveau soumis à son appréciation, la Cour estime que le premier juge, par des motifs pertinents qu'elle approuve, a fait une exacte appréciation des faits de la cause et des droits des parties, y ajoutant :

- que le pacte de préférence suppose la possibilité de mettre en concours plusieurs acquéreurs possibles et que dès lors

que le promettant n'a plus cette possibilité, le contrat ne constitue plus un pacte de préférence,

- que la réglementation concernant le droit de préemption est d'ordre public et ne peut être tenu en échec par la conclusion d'un pacte de préférence,

- que la vente convenue entre Mme [W], qui compte tenu de l'acceptation par Mme [Z] de l'offre, n'a plus la possibilité de chercher un autre acquéreur, et Mme [Z] est donc parfaite ;

- Sur la demande de dommages-intérêts de M. [E] [A] :

Attendu que si la réglementation concernant le droit de préemption est d'ordre public et ne peut être tenu en échec par la conclusion d'un pacte de préférence, le bénéficiaire du pacte évincé est en droit d'obtenir des dommages-intérêts, conformément à l'article 1147 du code civil ;

Attendu que l'article 1147 du code civil dispose : « Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages-intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part. » ;

Attendu que M. [A] n'ignorait pas que le bien, objet du pacte de préférence, avait été donné en location, depuis plusieurs décennies, dans la mesure où les époux [Z] étaient, selon ses propres dires, ses voisins les plus proches ;

Attendu que le pacte de préférence aurait pu avoir effet si le contrat de bail avait pris fin pour toute autre raison que le souhait de Mme [Z] d'acheter ledit bien lorsque cela lui a été proposé, conformément à la loi ;

Attendu par ailleurs que, outre le fait que nul ne peut renoncer à ses droits, le pacte de préférence, de par sa nature, ne pouvait empêcher Mme [W] de vendre son bien au prix qu'elle estimait adéquat, précision faite que la loi lui imposait de faire, préalablement, une offre à sa locataire, Mme [Z] ;

Attendu que si cette dernière avait refusé l'offre d'achat, le pacte de préférence aurait pu prendre effet ;

Attendu toutefois que Mme [Z] a accepté l'offre faite dans la lettre de congé et a ainsi exercé un droit qui ne peut remettre en cause ;

Attendu dès lors que l'inexécution du pacte de préférence n'est pas du fait du promettant mais provient d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable ;

Attendu en conséquence que le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a débouté M. [A] de l'intégralité de ses demandes ;

- Sur la demande de dommages-intérêts de Mme [Z] :

* au titre du préjudice moral à l'encontre de Mme [W] et de M. [A] :

Attendu que Mme [Z] se prévaut d'un préjudice moral lié d'une part à la durée de la procédure due à l'inconséquence de Mme [W] et de M. [A] et d'autre part à l'état de la maison dans lequel elle vit ;

Attendu toutefois que Mme [Z] ne rapporte pas la preuve d'une faute ni de Mme [W] ni de M. [A] ;

Attendu en effet qu'il n'est pas contesté que Mme [W] a souhaité négocier son immeuble au meilleur prix et pour ce faire, à le mettre en vente libre de tout occupant, ce qui l'a amené à donner un congé pour vendre ;

Attendu que Mme [Z] précise que lorsque Mme [W] a décidé de donner congé pour vendre, elle n'avait pas hésité une seconde à acquiescer ce bien aux conditions fixées dans le congé, ces dernières lui convenant ;

Attendu que lors de la signature du pacte de préférence, nul ne pouvait savoir dans quelles conditions le bail prendrait fin ;

Que la signature du pacte de préférence n'est donc pas constitutive d'une faute génératrice de responsabilité ;

Attendu par ailleurs, qu'il résulte du dossier que le retard apporté à la vente n'est pas du seul fait de Mme [W], mais également du fait de l'intervention de M. [A] qui, par son notaire dans un premier temps, puis par son avocat dans le cadre de la présente procédure, a fait valoir son pacte de préférence ;

Qu'il ne peut être reproché à Mme [W] d'avoir, compte tenu des difficultés soulevées et débattues par les professionnels du droit, attendu l'issue de la procédure pour signer l'acte de vente ;

Attendu par ailleurs que concernant M. [A], la résistance à une action en justice constitue, en principe, un droit et ne dégénère en abus pouvant donner lieu à réparation que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, insuffisamment caractérisé en l'espèce ;

Qu'en effet, M. [A], bénéficiaire d'un droit de préférence, n'a fait qu'exercer une action qui lui appartenait et un recours qui lui était ouvert, sans qu'aucun agissement de mauvaise foi à l'encontre de Mme [Z] n'ait été démontré ;

Attendu qu'il y a donc lieu de débouter Mme [Z] de sa demande de dommages-intérêts au titre du préjudice moral tant à l'égard de Mme [W] que de M. [A] ;

* au titre du préjudice matériel :

Attendu que Mme [Z] ne rapporte pas la preuve d'une faute de Mme [W] qui serait à l'origine de préjudice dont elle se prévaut ;

Qu'elle ne démontre pas notamment que Mme [W] a, volontairement, retardé la vente ;

Attendu en conséquence que l'absence de toute faute démontrée de la part de Mme [W], le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a débouté Mme [Z] de sa demande de dommages-intérêts au titre du préjudice matériel.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La Cour, après en avoir délibéré, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

Confirme en toutes ces dispositions, le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Dax, le 27 mars 2013,

Y ajoutant,

Débouté Mme [Z] de ses demandes au titre du préjudice moral à l'encontre de M. [A],

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. [A] à payer à Mme [Z] la somme de 1 500 € (mille cinq cents euros) et à Mme [W] la somme de 1 500 € (mille cinq cents euros), rejette les demandes de Mme [W] et de Mme [Z],

Condamne M. [A] aux dépens d'appel,

Autorise les avocats de la cause qui en ont fait la demande à recouvrer directement contre la partie condamnée ceux des dépens dont ils auraient fait l'avance sans avoir reçu provision.

Le présent arrêt a été signé par Mme Pons, Président, et par Mme Vicente, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 24 mars 2016

VOIR LA DÉCISION 

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 24-03-2016
- Cour d'appel de Pau 01 10-12-2014