5 janvier 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-18.918

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300021

Titres et sommaires

VENTE - Immeuble - Lésion - Rescision - Option - Exercice par l'acquéreur - Délai - Détermination

L'exercice de l'option prévue par l'article 1681 du code civil appartient à l'acquéreur qui en a seul l'initiative et qui doit l'exercer dans le délai prévu par la décision ayant admis la lésion, ou, à défaut, dans un délai raisonnable

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 5 janvier 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 21 FS-B

Pourvoi n° B 20-18.918

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 5 JANVIER 2022

1°/ Mme [H] [Z], épouse [X],

2°/ M. [I] [X],

tous deux domiciliés [Adresse 4],

ont formé le pourvoi n° B 20-18.918 contre l'arrêt rendu le 14 mai 2020 par la cour d'appel de Nîmes (chambre civile, 2e chambre, section A), dans le litige les opposant à la société Athena, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], prise en la personne de Mme [S] [M], prise en qualité de liquidateur judiciaire à la liquidation judiciaire de la SCI Jaufine, défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de M. et Mme [X], et l'avis de Mme Vassallo, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 16 novembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mme Greff-Bohnert, MM. Jacques, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mme Brun, conseillers référendaires, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 14 mai 2020), le 26 décembre 2008, M. et Mme [X] ont vendu à la société civile immobilière Jaufine (la SCI Jaufine) une maison d'habitation pour le prix de 120 000 euros, avec convention d'occupation consentie aux vendeurs moyennant le versement d'une indemnité mensuelle.

2. Un jugement irrévocable du 8 novembre 2012, rectifié le 21 mars 2013 et signifié le 7 juin 2013, a prononcé la rescision de la vente pour lésion et a dit que la SCI Jaufine aurait le choix de rendre le bien immobilier en retirant le prix qu'elle en

a payé ou de le conserver en fournissant un supplément de prix, sous la déduction du dixième du prix total.

3. Un jugement du 29 juillet 2015 a placé la SCI Jaufine en redressement judiciaire, converti, le 1er février 2017, en liquidation judiciaire.

4. Le 24 mars 2016, aux fins de préserver leurs droits, M. et Mme [X] ont fait une déclaration de créance qui a fait l'objet d'une contestation, le liquidateur faisant connaître le 8 novembre 2016 qu'il entendait garder l'immeuble en payant le supplément de prix.

5. M. et Mme [X] ont assigné la SCI Jaufine et son liquidateur judiciaire pour voir dire irrecevable et mal fondée leur demande d'option pour la conservation du bien.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, ci-après annexé

Motivation

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le premier moyen, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

7. M. et Mme [X] font grief à l'arrêt de dire que l'option de conserver l'immeuble a été régulièrement exercée, alors « que l'acquéreur, seul titulaire du droit d'option qu'il tient de l'article 1681 du code civil, doit l'exercer dans un délai raisonnable sous peine d'être déchu de son droit ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la SCI Jaufine n'a pas exercé son droit d'option pendant plus de quatre ans après que la vente a été rescindée ; qu'en retenant néanmoins, pour juger que dans la mesure où le jugement du 8 novembre 2012 n'avait pas été assorti d'un délai d'exercice de ce droit, il ne pourrait pas être soutenu que l'acheteur a exercé tardivement cette option, la cour d'appel a violé l'article 1681 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

8. L'exercice de l'option prévue par l'article 1681 du code civil appartient à l'acquéreur qui en a seul l'initiative et qui doit l'exercer dans le délai prévu par la décision qui a admis la lésion, ou, à défaut, dans un délai raisonnable.
9. La cour d'appel a constaté que la SCI Jaufine disposait de l'option qui lui permettait soit de laisser la rescision produire ses effets, soit d'en arrêter les effets en payant un supplément de prix depuis le jugement du 8 novembre 2012, rectifié le 21 mars 2013, qui ne l'avait pas assortie d'un délai.
10. Ayant souverainement retenu que la manifestation par l'acquéreur de sa volonté de garder l'immeuble n'était pas tardive, elle en a exactement déduit que le liquidateur avait régulièrement exercé l'option.
11. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Sur le second moyen

Énoncé du moyen

12. M. et Mme [X] font grief à l'arrêt d'ordonner, avant dire droit, une expertise aux fins de donner à la cour d'appel tous éléments permettant de déterminer la valeur locative de l'immeuble, alors « que tout jugement doit être motivé à peine de nullité ; qu'en l'espèce, M. et Mme [X] contestaient être débiteurs d'indemnités d'occupation à l'égard de la SCI Jaufine et développaient divers moyens à cette fin tirés notamment de l'autorité de la chose jugée attachée au jugement de rescision de la prescription ; qu'en ordonnant à l'expert de lui donner tous éléments permettant de déterminer la valeur locative de l'immeuble, la cour d'appel, qui s'est prononcée sur l'existence d'une indemnité d'occupation à la charge de M. et Mme [X] sans en justifier aucunement, l'arrêt étant dépourvu de tout motif sur ce point, a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

13. En donnant mission à l'expert de donner tous éléments quant à la valeur locative de l'immeuble, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de motiver spécialement sa décision ordonnant une mesure d'instruction et qui n'est pas liée par les conclusions de l'expert, ne s'est pas prononcée sur le principe d'une indemnité d'occupation qui serait due par les vendeurs.

14. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme [X] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande.

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Maunand, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du cinq janvier deux mille vingt-deux.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [X]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit que la Selarl Athena, prise à la personne de Me [M], ès qualités de liquidateur à la liquidation judiciaire de la SCI Jaufine, a régulièrement exercé l'option de conserver l'immeuble sis à St Peray, cadastré section AC n° [Cadastré 2], [Cadastré 5] et [Cadastré 6], offerte par le jugement définitif du tribunal de grande instance de Privas du 8 décembre 2012, rectifié le 21 mars 2013 et d'AVOIR, avant dire droit, sur le surplus des demandes, ordonné une expertise, commis pour y procéder Mme [E] [V], avec pour mission, les parties et leurs conseils étant convoqués par ses soins, en s'entourant de tous renseignements à charge d'en indiquer la source, et en entendant au besoins tous sachant utiles, dont les identités seront précisées, de visiter l'immeuble sis [Adresse 3] (Ardèche), cadastré section AC n°[Cadastré 2], [Cadastré 5] et [Cadastré 6], donner à la cour tous éléments permettant de déterminer, au regard du marché immobilier local, en citant les termes de comparaison retenus, la valeur vénale de cet immeuble à la date du présent arrêt, donner à la cour tous éléments permettant de déterminer la valeur locative du même immeuble et entendre les parties en leurs dires et explications ;

AUX MOTIFS QUE – L'appelante critique le jugement déféré en ce qu'il a dit que les époux [X] sont propriétaires de l'immeuble sis à St [Localité 7], dont elle avait fait l'acquisition en 2008, considérant qu'ensuite du jugement définitif du 8 novembre 2012, elle n'avait exercé que trop tardivement l'option offerte par ce jugement en application de l'article 1681 du code civil. Elle soutient que cette l'option entre la rescision de la vente et la révision du prix n'est enfermée dans aucun délai par le législateur, que le jugement n'en fixe aucun et qu'aucune sommation d'exercer l'option ne lui a été adressée par les vendeurs. Selon l'article 1681 du code civil dans le cas où l'action en rescision est admise, l'acquéreur a le choix, soit de rendre la chose en retirant le prix qu'il en a payé ou de garder le fonds en payant le supplément du juste prix, sous déduction du dixième du prix. Il en résulte que la SCI la Jaufine disposait depuis le jugement du 8 novembre 2012 de l'option qui lui permettait soit, de laisser la rescision produire ses effets, soit à en arrêter les effets en payant un supplément de prix. L'exercice de cette option appartient seulement à l'acquéreur, le vendeur ne peut pas demander le supplément du juste prix car, conformément à l'article 1674 du code civil, l'objet de sa demande est la rescision de la vente. Par ailleurs, l'article 1683 du code civil précise que la rescision pour lésion n'a pas lieu en faveur de l'acheteur. Il est constant que c'est à l'occasion de la procédure de vérification du passif de la SCI que le mandataire judiciaire de la société Jaufine, désigné par jugement du 29 juillet 2015, a contesté la déclaration de créance des époux [X] faite le 24 mars 2016, aux fins de préserver leurs droits, et que le représentant de l'acheteur a fait connaître qu'il entendait garder l'immeuble en payant le supplément de prix. La première manifestation de volonté en ce sens ayant date certaine est celle intervenue lors de la comparution devant le juge commissaire à l'audience du 8 novembre 2016. L'acquéreur peut exercer jusqu'à la décision qui admet la lésion et même après, s'il n'a pas connu celle-ci, le droit d'option qu'il tient de l'article 1681 du code civil et dont il a seul l'initiative. Il est rappelé que la renonciation à un droit ne se déduit pas de la seule inaction de son titulaire et ne peut être considérée ainsi que lorsqu'elle s'accompagne de circonstances manifestant sans équivoque la volonté de renonciation. Au vu des éléments qui précèdent, en l'absence de tout élément permettant de confirmer la volonté de renonciation de l'acquéreur d'exercer l'option offerte par l'article 1681 du code civil, que le jugement 8 novembre 2012, rectifié le 21 mars 2013, n'avait pas assorti d'un délai, et alors que le droit

litigieux est le droit de propriété, il ne peut être soutenu que l'acheteur a renoncé à son droit et exercé tardivement cette option, qu'il a accompagnée d'une offre de paiement du supplément de prix. Dans cette hypothèse, conformément audit jugement la SCI Jaufine doit payer un supplément de prix, correspondant à la valeur réelle du bien immobilier au moment du règlement complémentaire, assorti des intérêts au taux légal à compter du 28 janvier 2010, déduction faite du 10e du prix total, Il est de principe que - le supplément du juste prix que doit payer l'acquéreur pour échapper à la restitution de l'immeuble en cas de rescision pour lésion se calcule d'après la valeur de l'immeuble à l'époque où doit intervenir le règlement complémentaire mais ne doit porter que sur la partie impayée du juste prix, par suite, le supplément du juste prix est égal à la quotité impayée de l'immeuble exprimée en fonction de la valeur actuelle, moins un dixième de cette valeur, - le dixième dont l'article 1681 du code civil autorise la déduction du supplément du juste prix par l'acquéreur qui a choisi de garder l'immeuble est celui du prix total résultant du versement initial et complémentaire effectués par l'acquéreur. Soutenant que les biens immobiliers se sont éminemment dépréciés dans la région de St Peray, la SCI Jaufine affirme, sur la base d'un avis de valeur sur dossier du 17 décembre 2015, que l'immeuble litigieux a une valeur actuelle de 190 000 € à 200 000 €, fixe un prix médian de 195 000 € et après déduction du prix initial de 120 000 €, offre 75 000 € au titre du supplément de prix, moins 1/10e des deux versements, soit au total 55 000 €. Il appartient à la cour de contrôler le caractère satisfaisant de l'offre de supplément de prix par rapport à la valeur actuelle de l'immeuble. Or, les éléments en la possession de la cour, limités à l'avis susvisé et celui d'un notaire daté du 14 octobre 2016, fixant une valeur aux alentours de 300 000 €, ne permettent pas de connaître cette valeur. Il convient d'ordonner une expertise afin de déterminer la valeur actuelle de l'immeuble. Il sera également demandé à l'expert de donner à la cour de donner tous éléments quant à la valeur locative de l'immeuble. Il sera sursis à statuer sur le surplus des demandes.

1) ALORS QUE le silence persistant ou la passivité prolongée de l'acquéreur à la suite de la rescision de la vente doit être interprété comme une renonciation à l'exercice de l'option qu'il tire de l'article 1681 du code civil ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la vente litigieuse a été rescindée par un jugement du 8 novembre 2012, passé en force de chose jugée ; qu'ainsi la Sci Jaufine disposait depuis ce jugement de l'option qui lui permettait soit de laisser la rescision produire ses effets, soit d'en arrêter les effets en payant un supplément de prix ; que néanmoins, par la suite, la Sci Jaufine n'a pas exercé l'option qui lui était offerte et ne s'est pas manifestée, tandis que M. et Mme [X] restaient dans les lieux ; que ce n'est que le 8 novembre 2016, dans le cadre de la contestation de la créance des époux [X] au passif de la Sci Jaufine, soit quatre ans après que la vente a été rescindée, que le liquidateur judiciaire a fait connaître qu'il entendait garder l'immeuble ; qu'en retenant que le liquidateur de la Sci Jaufine a régulièrement exercé son droit d'option quand, en s'abstenant de se prononcer sur le supplément de prix pendant quatre ans et en laissant, au cours de la même période, les vendeurs continuer d'occuper l'immeuble sans leur demander de loyer, l'acquéreur avait nécessairement renoncé à son droit d'option, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1134 ancien du code civil ensemble l'article 1681 du même code ;

2) ALORS, en toute hypothèse, QUE l'acquéreur, seul titulaire du droit d'option qu'il tient de l'article 1681 du code civil, doit l'exercer dans un délai raisonnable sous peine d'être déchu de son droit ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la Sci Jaufine n'a pas exercé son droit d'option pendant plus de quatre ans après que la vente a été rescindée ; qu'en retenant néanmoins, pour juger que le liquidateur de la Sci Jaufine a régulièrement exercé son droit d'option, que dans la mesure où le jugement du 8 novembre 2012 n'avait pas assorti d'un délai l'exercice de ce droit, il ne pourrait pas être soutenu que l'acheteur a exercé tardivement cette option, la cour d'appel a violé l'article 1681 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, avant dire droit, sur le surplus des demandes, ordonné une expertise, commis pour y procéder Mme [E] [V], avec pour mission, les parties et leurs conseils étant convoqués par ses soins, en s'entourant de tous renseignements à charge d'en indiquer la source, et en entendant au besoins tous sachant utiles, dont les identités seront précisées, de visiter l'immeuble sis [Adresse 3] (Ardèche), cadastré section AC n°[Cadastre 2], [Cadastre 5] et [Cadastre 6], donner à la cour tous éléments permettant de déterminer, au regard du marché immobilier local, en citant les termes de comparaison retenus, la valeur vénale de cet immeuble à la date du présent arrêt, donner à la cour tous éléments permettant de déterminer la valeur locative du même immeuble et entendre les parties en leurs dires et explications ;

AUX MOTIFS QUE – Il est de principe que le : - le supplément du juste prix que doit payer l'acquéreur pour échapper à la restitution de l'immeuble en cas de rescision pour lésion se calcule d'après la valeur de l'immeuble à l'époque où doit intervenir le règlement complémentaire mais ne doit porter que sur la partie impayée du juste prix, par suite, le supplément du juste prix est égal à la quotité impayée de l'immeuble exprimée en fonction de la valeur actuelle, moins un dixième de cette valeur, - le dixième dont l'article 1681 du code civil autorise la déduction du supplément du juste prix par l'acquéreur qui a choisi de garder l'immeuble est celui du prix total résultant du versement initial et complémentaire effectués par l'acquéreur. Soutenant que les biens immobiliers se sont éminemment dépréciés dans la région de St Peray, la SCI Jaufine affirme, sur la base d'un avis de valeur sur dossier du 17 décembre 2015, que l'immeuble litigieux a une valeur actuelle de 190 000 € à 200 000 €, fixe un prix médian de 195 000 € et après déduction du prix initial de 120 000 €, offre 75 000 € au titre du supplément de prix, moins 1/10^{ème} des deux versements, soit au total 55 000 €. Il appartient à la cour de contrôler le caractère satisfaisant de l'offre de supplément de prix par rapport à la valeur actuelle de l'immeuble. Or, les éléments en la possession de la cour, limités à l'avis susvisé et celui d'un notaire daté du 14 octobre 2016, fixant une valeur aux alentours de 300 000 €, ne permettent pas de connaître cette valeur. Il convient d'ordonner une expertise afin de déterminer la valeur actuelle de l'immeuble. Il sera également demandé à l'expert de donner à la cour de donner tous éléments quant à la valeur locative de l'immeuble. Il sera sursis à statuer sur le surplus des demandes.

ALORS QUE tout jugement doit être motivé à peine de nullité ; qu'en l'espèce, M. et Mme [X] contestaient être débiteurs d'indemnités d'occupation à l'égard de la Sci Jaufine et développaient divers moyens à cette fin tirés notamment de l'autorité de la chose jugée attachée au jugement de rescision et de la prescription (conclusions d'appel, p. 9, et s.) ; qu'en ordonnant à l'expert de lui donner tous éléments permettant de déterminer la valeur locative de l'immeuble, la cour d'appel qui s'est prononcée sur l'existence d'une indemnité d'occupation à la charge de M. et Mme [X] sans en justifier aucunement, l'arrêt étant dépourvu de tout motif sur ce point, a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel de Nîmes
14 mai 2020 (n°19/00363)

Textes appliqués

Article 1681 du code civil.

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 15 octobre 1970, pourvoi n° 69-11.352, Bull. 1970, III, n° 521 (rejet).

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 05-01-2022
- Cour d'appel de Nîmes 14-05-2020