

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 2 février 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 89 F-D

Pourvoi n° F 20-21.705

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 2 FÉVRIER 2022

1°/ M. [Y] [C], domicilié [Adresse 3],

2°/ M. [P] [C], domicilié [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° F 20-21.705 contre l'arrêt rendu le 8 juillet 2020 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-1), dans le litige les opposant à la société Promosud Méditerranée, entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Abgrall, conseiller, les observations de la SCP Buk Lament-Robillot, avocat de MM. [Y] et [P] [C],

après débats en l'audience publique du 14 décembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Abgrall, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 8 juillet 2020), MM. [Y] et [P] [C] (les vendeurs) ont consenti à la société Promosud Méditerranée (l'acquéreur) une promesse synallagmatique de vente d'un immeuble, sous condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire.
2. La vente n'a pas été réitérée par acte authentique, l'acquéreur ayant informé les vendeurs qu'en raison d'un recours introduit contre son permis de construire, il n'entendait pas donner suite à la promesse de vente.
3. Après avoir restitué le dépôt de garantie, les vendeurs ont assigné l'acquéreur en paiement de la clause pénale prévue au contrat.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. Les vendeurs font grief à l'arrêt de rejeter leur demande, alors « que la clause pénale liant les parties stipulait qu' « au cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de 31 200 €, à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du code civil, indépendamment de tous dommages et intérêts » ; qu'en énonçant, pour dire que les consorts [C] soutenaient en vain que dès lors que la société Promosud Méditerranée avait déjà renoncé à la vente, toute mise en demeure s'avérait inutile et en conséquence les débouter de leur demande tendant à ce que celle-ci soit condamnée à leur verser la somme de 32 500 € au titre de la clause pénale, que les parties avaient clairement stipulé que celle-ci ne sanctionnerait que la partie à laquelle il serait fait injonction de signer et qui refuserait sans motif de régulariser l'acte de vente, de sorte qu'une mise en demeure, même inopérante, était un préalable nécessaire à l'application de la pénalité, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de la clause pénale dont il résultait que la formalité de la mise en demeure devait être exécutée dans les conditions prévues aux articles 1152 et 1226 du code civil, lesquels n'imposaient pas le recours à une mise en demeure en cas d'inexécution définitive résultant du refus du débiteur d'exécuter son obligation, violant ainsi l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis. »

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a relevé que la clause pénale figurant dans la promesse stipulait qu'au cas où l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devrait verser à l'autre partie une somme à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du code civil, indépendamment de tous dommages et intérêts.
6. Dès lors que les textes visés, qui se bornent à définir la clause pénale et à offrir au juge la possibilité de la modérer ou de l'augmenter, sont sans incidence sur la mise en demeure préalable exigée par les parties et n'offrent pas de possibilité d'y déroger, la cour d'appel en a souverainement déduit, sans dénaturer, que la mise en demeure, même inopérante, était un préalable nécessaire à l'application de la pénalité stipulée.
7. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne MM. [Y] et [P] [C] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par MM. [Y] et [P] [C] ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Buk Lament-Robillot, avocat aux Conseils, pour MM. [Y] et [P] [C]

Les consorts [C] font grief à l'arrêt infirmatif attaqué de les avoir déboutés de leur demande tendant à ce que la société Promosud Méditerranée soit condamnée à leur verser la somme de 32 500 € avec intérêts de droit à compter de la mise en demeure et capitalisation des intérêts au titre de la clause pénale.

ALORS QUE la clause pénale liant les parties stipulait qu' « au cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de 31 200 €, à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du code civil, indépendamment de tous dommages et intérêts » ; qu'en énonçant, pour dire que les consorts [C] soutenaient en vain que dès lors que la société Promosud Méditerranée avait déjà renoncé à la vente, toute mise en demeure s'avérait inutile et en conséquence les débouter de leur demande tendant à ce que celle-ci soit condamnée à leur verser la somme de 32 500€ au titre de la clause pénale, que les parties avaient clairement stipulé que celle-ci ne sanctionnerait que la partie à laquelle il serait fait injonction de signer et qui refuserait sans motif de régulariser l'acte de vente, de sorte qu'une mise en demeure, même inopérante, était un préalable nécessaire à l'application de la pénalité, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de la clause pénale dont il résultait que la formalité de la mise en demeure devait être exécutée dans les conditions prévues aux articles 1152 et 1226 du code civil, lesquels n'imposaient pas le recours à une mise en demeure en cas d'inexécution définitive résultant du refus du débiteur d'exécuter son obligation, violant ainsi l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis.