

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 4 avril 2024

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 195 F-D

Pourvoi n° F 22-20.034

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 4 AVRIL 2024

M. [B] [V], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° F 22-20.034 contre l'arrêt rendu le 9 juin 2022 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 3-2), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [L] [X], domicilié [Adresse 5],

2°/ à Mme [T] [K], divorcée [N], domiciliée [Adresse 6],

3°/ à la société Laurie, société anonyme, dont le siège est [Adresse 3], société en liquidation amiable, représentée par M. [L] [X], pris en sa qualité de liquidateur, domicilié [Adresse 5] (Espagne),

4°/ à la société Key, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, quatre moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Boyer, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de M. [V], de la SCP Alain Bénabent, avocat de Mme [K], après débats en l'audience publique du 27 février 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Boyer, conseiller rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, et Mme Letourneur, 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.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à M. [V] du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société civile immobilière Key (la SCI Key).

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 9 juin 2022), par acte du 2 janvier 2002, la société Laurie (la venderesse) a promis de vendre à M. [V] (l'acquéreur) plusieurs lots dans un immeuble situé à [Localité 4], moyennant le prix de 274 408,23 euros, l'acte authentique devant être signé le 31 janvier 2002.

3. Le notaire ayant fait savoir, à cette date, qu'une hypothèque judiciaire provisoire avec effet jusqu'au 15 mai 2003, avait été renouvelée par la société Nicoletti en litige avec la venderesse, la vente n'a pas été réitérée.

4. Par acte du 19 mai 2002, la venderesse, représentée par son gérant, M. [N], a conclu avec l'acquéreur une convention énonçant qu'en dépit de cette hypothèque provisoire, elle était en mesure de garantir à l'acquéreur, déjà dans les lieux, la possession et la propriété de son appartement et qu'en attendant la conclusion de l'acte authentique, celui-ci s'engageait à verser la somme de 213 428,62 euros à titre d'acompte et pouvait, si la levée de l'hypothèque n'intervenait pas avant le 31 décembre 2003, décider de quitter les lieux contre remboursement de cette somme.

5. Par acte du même jour, M. [N] et Mme [K] ont donné leur caution personnelle et solidaire au remboursement de cette somme et la venderesse a consenti une hypothèque sur un autre bien immobilier appartenant à la SCI Key, détenue par M. [N] et Mme [K].

6. La levée de l'hypothèque judiciaire provisoire et la réitération par acte authentique ne sont pas intervenues, la venderesse ayant fait l'objet d'une liquidation judiciaire amiable et la société Nicoletti, devenue la société Fayat immobilier, ayant poursuivi la vente de l'appartement occupé par M. [V] aux enchères publiques, laquelle a donné lieu, le 16 avril 2015, à une adjudication au profit de M. [V] contre la somme de 200 000 euros.

7. Par actes des 28 octobre et 5 novembre 2015, l'acquéreur a assigné la venderesse, M. [N] et Mme [K] aux fins de faire constater le non-respect par la première de ses engagements et d'obtenir l'indemnisation de ses préjudices.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses deuxième et quatrième branches

Enoncé du moyen

8. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes de résolution de la convention du 19 mai 2002 et de restitution de la somme de 213 428,62 euros, alors :

« 2°/ que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisferait pas à son engagement ; que la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté peut en demander la résolution avec dommages et intérêts ; que dans la convention du 2 novembre 2002, la SA Laurie s'engageait à obtenir la mainlevée de l'hypothèque et à procéder à la réitération de la vente, contre versement d'un acompte sur le prix par M. [V] ; qu'en rejetant la demande de résolution de la convention et de restitution de l'acompte versé, quand elle constatait que « l'hypothèque n'a jamais été levée en dépit des demandes de M. [V] », ce dont il résultait que la SA Laurie n'avait pas exécuté la convention du 2 novembre 2002, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 1134 devenu 1103 et 1184 devenu 1224 du code civil ;

4°/ que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisferait pas à son engagement ; que la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté peut en demander la résolution avec dommages et intérêts ; qu'en l'espèce, le versement du prix de vente par M. [V] avait pour contrepartie le transfert de propriété de l'appartement, engagement déterminant de la SA Laurie ; qu'en refusant de prononcer la résolution de la vente et d'ordonner la restitution de l'acompte versé par M. [V], quand il ressortait de ses propres constatations que la propriété de l'appartement qui constituait la contrepartie de l'acompte versé, ne lui avait pas été transférée, la cour d'appel a violé les articles 1134 devenu 1103 et 1184 devenu 1224 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1184 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

9. Selon ce texte, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera pas à son engagement et, dans ce cas, la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté a le droit de demander sa résolution avec dommages et intérêts.

10. Pour rejeter la demande de l'acquéreur, l'arrêt retient que la somme qu'il a versée était un acompte sur le prix de vente du bien qui ne devait lui être restitué que s'il était dans l'obligation de libérer les lieux faute de pouvoir régulariser l'acte d'acquisition de l'appartement et que, ne les ayant pas libérés, il ne peut prétendre à cette restitution au titre de la résolution de la convention aux torts de la venderesse.

11. En statuant ainsi, après avoir relevé que la convention conclue le 19 mai 2002 stipulait que la société Laurie était en mesure, nonobstant l'hypothèque provisoire, de garantir à son acquéreur la possession et la propriété pleine et entière de son appartement, que l'hypothèque judiciaire provisoire n'avait jamais été levée en dépit des demandes de l'acquéreur, et que le bien avait l'objet d'une procédure aux fins de saisie immobilière par la société Nicoletti, le contraignant à se porter adjudicataire, ce dont il résultait que la venderesse n'avait pas respecté ses engagements de lui garantir la propriété du bien, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 9 juin 2022, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne la société Laurie, M. [N] et Mme [K] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [K] et condamne in solidum la société Laurie, M. [N] et Mme [K], à payer à M. [V] la somme de 3 000 euros ;

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 cassé ;

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