

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 29 septembre 2016

N° de pourvoi: 15-20177

ECLI:FR:CCASS:2016:C301033

Publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

Me Bouthors, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, qui est recevable :

Vu l'article 1347 du code civil ;

Attendu que constitue un commencement de preuve par écrit tout acte qui émane de celui contre lequel la demande est formée et qui rend vraisemblable le fait allégué ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Cayenne, 9 mars 2015), que, par acte notarié du 4 mai 2005, Mme X...a vendu à M. Y..., la moitié indivise d'un immeuble ; que l'acte précisait que « l'acquéreur a payé le prix comptant dès avant ce jour directement et en dehors de la comptabilité du notaire, ainsi que le vendeur le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve¹⁷⁵ » ; que, le 14 décembre 2011, Mme X...a assigné M. Y... en résolution de la vente pour non-paiement du prix ;

Attendu que, pour prononcer la résolution de la vente, l'arrêt retient que Mme X...a fait délivrer, le 27 juillet 2011, à M. Y... une sommation de payer le prix convenu dans l'acte ou de justifier de son règlement, que celui-ci a répondu ne pouvoir payer cette somme et qu'il a ainsi admis le non-paiement du prix ;

Qu'en statuant ainsi, en déduisant un commencement de preuve par écrit des seules réponses mentionnées par un huissier de justice dans une sommation interpellative, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 9 mars 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Cayenne ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Fort-de-France ;

Condamne Mme X...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme X...et la condamne à payer la somme de 3 000 euros à M. Y... ;

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 vingt-neuf septembre deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Bouthors, avocat aux Conseils, pour M. Y...

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la résolution de la vente d'un bien immobilier passé par acte authentique du 04 mai 2005 et dit y avoir lieu à indemnité d'occupation ;

aux motifs que, sur la résolution de la vente, un acte notarié fait pleine foi de la convention qu'il renferme pourvu que les énonciations aient un rapport direct à la disposition ; que les énonciations étrangères à la disposition ne peuvent servir que de commencement de preuve et la preuve contraire des énonciations de l'acte notarié est recevable pour tout qui ne ressort pas des faits constatés ou accomplis personnellement par le notaire ; qu'ainsi l'acte notarié n'a pas de force probante, qui ne pourrait être contredite par la voie de la procédure d'inscription de faux, dans sa globalité ; que les énonciations et déclarations qui sont l'oeuvre exclusive des parties ne font foi que jusqu'à preuve contraire, administrée par les moyens de droit commun ; qu'il doit donc être relevé, en considération des éléments ci-dessus, que la mention contenue dans l'acte du 4 mai 2005 aux termes de laquelle « l'acquéreur a payé le prix comptant dès avant ce jour, directement et en dehors de la comptabilité du notaire » ne saurait valoir jusqu'à inscription de faux et peut être

combattue dans les termes des articles 1341 à 1347 du code civil, ladite mention valant commencement de preuve par écrit ; que Mme Marguerite X...a fait délivrer, le 27 juillet 2011, à M. Jean-Richard Y... une sommation de payer le prix convenu dans l'acte soit 68 102 € ou de justifier de son règlement ; que M. Jean-Richard Y... a répondu ne pouvoir payer cette somme ; qu'il a ainsi admis le non paiement du prix ; que M. Jean-Richard Y... ne peut utilement alléguer l'erreur sur la sommation affectant le prix (68, 102 € et 68. 602 €) s'agissant à l'évidence d'une erreur matérielle insignifiante, le dit prix étant à l'évidence celui de la vente du bien prévu dans l'acte du 4 mai 2005 ; qu'aucune confusion avec une autre cession ne peut par ailleurs être retenue et n'est justifiée ; qu'il n'établit par ailleurs pas de règlement de matériaux et travaux qu'il invoque à titre de règlement du prix pour compensation ; que M. Jean-Richard Y... ne justifie donc pas de sa libération du prix et Mme Marguerite X..., venderesse établit que la quittance donnée devant notaire n'a pas la valeur libératoire qu'implique son libellé ; qu'en considération de ses éléments, il y a lieu de constater que le paiement du prix prévu par l'acte du 4 mai 2005 n'est pas justifié ; que dès lors en application de l'article 1654 du code civil, Mme Marguerite X...est bien fondée à solliciter là résolution de la vente ; que le jugement du 6 novembre 2013 sera donc confirmé à cet égard ;

que, sur l'indemnité d'occupation, il n'est pas contesté que M. Jean-Richard Y... occupe le bien dont la vente a été résolue ; qu'il est donc redevable envers Mme Marguerite X...d'une indemnité d'occupation comme l'a retenu le Tribunal, qui avant-dire-droit, a ordonné une expertise pour évaluer la valeur locative du bien ; que le jugement du 6 novembre 2013 sera en conséquence confirmé ;

et aux motifs adoptés des premiers juges que, dans le cas de la mention que le prix a été payé hors la vue du notaire et que le vendeur en donne quittance, il appartient à l'acquéreur de prouver sa libération ; qu'en l'espèce, M. Y... ne rapporte pas la preuve du paiement qu'il aurait effectué et ne conteste pas qu'il continue d'occuper l'immeuble, adresse à laquelle l'acte introductif d'instance lui a été délivré ; que Mme X...produit quant à elle la sommation interpellative du 27 juillet 2011, à laquelle M. Y... a répondu : « Sur le paiement du prix de vente » Mme X...Marguerite s'oppose à la vente du bien. Je ne peux pas payer cette somme. » et sur le paiement d'une indemnité d'occupation « Je ne peux pas payer les 800 € demandés. Elle perçoit un loyer de 650 € pour un appartement loué derrière la maison » ; que dès lors la résolution de la vente sera prononcée ; qu'il convient, sur l'indemnité d'occupation, d'ordonner une expertise pour déterminer la valeur locative de l'immeuble » ;

1°) alors, d'une part, qu'il résulte de l'article 1341 du code civil que la quittance donnée sans réserve dans un acte authentique du paiement du prix hors la vue du notaire fait preuve de la libération de l'acheteur, sauf pour le vendeur à établir, conformément aux règles de preuve définies par les articles 1341 à 1347, que le prix n'a pas été payé ; qu'en faisant directement peser sur l'acheteur la charge d'établir la réalité du paiement du prix dont quittance lui a été donnée dans un acte authentique, la cour a inversé la charge de la preuve en méconnaissance des dispositions du texte susvisé ;

2°) alors que, d'autre part, aux termes de l'article 1355 du code civil, l'allégation d'un aveu extrajudiciaire purement verbal est inopérant toutes les fois qu'il s'agit d'une demande dont la preuve testimoniale n'est point admissible ; que la réponse prêtée au requérant

dans une sommation d'huissier, d'ailleurs non signée, établie dix ans après la quittance donnée dans l'acte authentique, ne saurait en aucun cas valoir commencement de preuve par écrit d'un prétendu défaut de paiement du prix de cession allégué par la venderesse ; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, la cour a violé le texte précité ;

3°) alors, de troisième part, qu'aux termes de l'article 1347 du code civil, l'existence d'un commencement de preuve par écrit ne peut être directement déduit des réponses données à un huissier de justice dans une simple sommation interpellative ; qu'en se fondant seulement sur le contenu d'une sommation, d'ailleurs équivoque et non signée, la cour n'a pu légalement affirmer que le défaut de paiement du prix quittancé avait été admis par le requérant ; qu'en se déterminant ainsi, la cour a violé les dispositions du texte susvisé ;

4°) alors en tout état de cause, qu'aux termes de l'article 1347 du code civil, tout commencement de preuve par écrit doit encore être complété par des éléments extrinsèques propres à faire preuve ; qu'après avoir accordé à tort la valeur d'un commencement de preuve par écrit à une sommation interpellative, la cour n'a fait état d'aucun autre élément de nature à établir l'absence de paiement du prix en son temps quittancé dans un acte authentique, violant ainsi de plus fort le texte susvisé.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Cayenne , du 9 mars 2015