

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 18 janvier 2012

N° de pourvoi: 10-28311

Publié au bulletin

Rejet

M. Charruault (président), président

SCP Blanc et Rousseau, SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, pris en ses quatre branches, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt confirmatif attaqué (Bordeaux, 13 octobre 2010), que M. Pierre X... s'est vu consentir un bail sur un domaine rural propriété indivise, chacun pour moitié, de M. François Y... et de son frère, M. Michel Y... ; que le 18 octobre 2006, le premier de ceux-ci a notifié à l'autre son projet de cession de ses parts aux époux X... pour le prix de 300 000 euros payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique ; que le 16 novembre 2006, M. Michel Y... a informé son frère de son intention d'exercer son droit de préemption ; que M. François Y... ayant vendu ses droits indivis aux époux X... le 27 juillet 2007, ces derniers, se fondant sur les dispositions des articles 815-2 et 815-6 du code civil, ont saisi le président d'un tribunal de grande instance pour voir mettre à la charge de M. Michel Y... la moitié du coût de travaux de restauration d'une charpente ; que pour s'y opposer, celui-ci a soulevé la nullité de la vente ;

Attendu que M. Michel Y... fait grief à l'arrêt d'avoir, pour le condamner à supporter la moitié du coût des travaux de réparation de l'immeuble indivis, dit qu'était valable l'acte de cession des droits indivis de M. François Y... aux époux X... ;

Attendu que par motifs propres et adoptés, la cour d'appel a relevé que dans les deux mois de sa décision d'user de son droit de préemption pas plus que dans les quinze jours suivant la mise en demeure qui lui avait été délivrée le 1er février 2007, M. Michel Y...

n'avait soumis à son coïndivisaire un acte conforme aux conditions de la vente qui lui avait été notifiée, le projet d'acte sous seing privé présenté le 12 février 2007 stipulant une condition d'octroi d'un prêt qui n'était pas prévue dans l'offre initiale ; qu'ayant ainsi procédé à la recherche que la première branche du moyen lui reproche d'avoir omise, elle en a déduit à bon droit que la déclaration de préemption était nulle ; que le moyen, dont les deuxième et quatrième branches sont sans portée, n'est donc pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. Y... et le condamne à payer à M. et Mme X... la somme totale de 3 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit janvier deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Blanc et Rousseau, avocat aux Conseils, pour M. Y....

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir, pour condamner Monsieur Michel Y... à supporter la moitié du coût des travaux de réparation d'un immeuble indivis entre lui et les époux X..., dit que l'acte de cession des droits indivis de Monsieur François Y... aux époux X... était valable.

Aux motifs que Monsieur François Y... avait notifié à son frère Michel, le 18 octobre 2006, son intention de vendre ses parts pour la somme de 300.000 € payable comptant le jour de la signature de l'acte ; que Monsieur Michel Y... avait notifié à son frère, le 16 novembre 2006, sa volonté d'exercer son droit de préemption ; que, par courrier du 24 janvier 2007, Monsieur Michel Y... proposait un rendez-vous à son frère, chez son notaire ; que, le 1er février 2007, Monsieur François Y... indiquait qu'il ne se rendrait pas à cette réunion et, le même jour, lui faisait délivrer une sommation d'avoir à passer l'acte authentique sous quinze jours ; que, le 9 février 2007, Monsieur Michel Y... faisait signifier à son frère une nouvelle convocation chez son notaire le 12 février 2007 pour procéder à la réalisation de la vente ; qu'à cette date, Monsieur François Y... n'était pas présent, mais avait mandaté un huissier de justice ; que, de même, Monsieur Michel Y... n'était pas présent, mais avait mandaté son fils Albin pour le représenter ; qu'en première instance, le président du tribunal avait constaté que Monsieur Albin Y... n'était porteur d'aucun mandat ; que l'huissier mandaté par Monsieur François Y... ne faisait pas état que Monsieur Albin Y... eût été porteur d'un mandat et l'acte préparé par le notaire de Monsieur Michel Y... ne faisait pas état de la présence d'une personne chargée de représenter ce dernier ; que le notaire n'avait pas préparé un acte authentique de vente, mais un acte sous seing privé de

vente conditionnelle, prévoyant que Monsieur Michel Y... sollicitait un prêt dont le taux et la durée étaient inconnus ; que la date pour passer l'acte authentique n'était pas indiquée ; que Monsieur Michel Y... n'avait ainsi pas proposé, dans le délai de 15 jours de la sommation qui lui avait été adressée, de passer un acte dans les conditions prévues par les acquéreurs initiaux.

Alors 1°) qu'en cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur ; que, passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit quinze jours après une mise en demeure restée sans effet ; que la cour d'appel n'a pas recherché, comme elle y était invitée par Monsieur Michel Y... (conclusions pages 15 et 16), si la non-réalisation de la vente n'était pas imputable à Monsieur François Y... lui-même qui, convoqué par deux fois par son frère chez le notaire pour réaliser la vente, avait refusé de s'y rendre ou avait envoyé un huissier de justice pour exprimer son refus (manque de base légale au regard de l'article 815-14 alinéa 3 du code civil).

Alors 2°) que la cour d'appel qui énonce, tantôt que, lors du rendez-vous chez le notaire, le 12 février 2007, Monsieur Albin Y... « avait un mandat », tantôt qu'il n'avait pas été constaté par le juge de première instance, l'huissier de justice de Monsieur François Y... et le notaire que Monsieur Albin Y... était porteur d'un mandat, a laissé incertaine l'existence de ce mandat témoignant de la volonté de Monsieur Michel Y... de réaliser la vente (manque de base légale au regard de l'article 815-14 alinéa 3 du code civil).

Alors 3°) que le co-indivisaire, qui exerce son droit de préemption, réalise la vente dès lors qu'il en accepte les conditions et le prix qui lui ont été notifiés ; que la sommation délivrée le 18 octobre 2006 par Monsieur François Y... à Monsieur Michel Y... indiquait seulement que Monsieur et Madame X... se proposaient d'acquérir la moitié de la propriété pour « 300.000 € payable le jour de la signature de l'acte authentique » ; que, ni la signature d'un acte authentique, ni l'octroi d'un crédit pour assurer le financement de l'acquisition des droits indivis litigieux n'étaient érigés en condition de celle-ci, de sorte que le défaut de signature d'un acte authentique et le défaut de justification de la durée et du taux du prêt sollicité n'ont affecté les conditions de l'offre d'achat originale, la vente ayant été réalisée par le seul accord de volonté des parties sur la chose et sur le prix, concrétisé par l'acte sous seing privé préparé par le notaire de Monsieur Michel Y... (violation de l'article 815-14 du code civil).

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux du 13 octobre 2010