

TEXTE INTÉGRAL

Cassation
numéros de diffusion : 1372
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2020:C201372

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 2

LM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 10 décembre 2020

Cassation

M. PIREYRE, président

Arrêt n° 1372 F-P+B+I

Pourvoi n° P 19-12.140

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, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 10 DÉCEMBRE 2020

1°/ M. I... D... H... ,

2°/ Mme B... M... J... , épouse H... ,

domiciliés [...],

ont formé le pourvoi n° P 19-12.140 contre l'arrêt rendu le 15 novembre 2018 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (15e chambre A), dans le litige les opposant à la société Luxorinvest, société anonyme, dont le siège est 1 rue Jean Piret, L-2350 Luxembourg (Luxembourg), 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 Durin-Karsenty, conseiller, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de M. et Mme H... , de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de la société Luxorinvest, et l'avis de M. Girard, avocat général, après débats en l'audience publique du 4 novembre 2020 où étaient présents M. Pireyre, président, Mme Durin-Karsenty, conseiller rapporteur, Mme Martinel, conseiller doyen, et Mme Thomas, greffier de chambre,

la deuxième 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, 15 novembre 2018), M. et Mme H... ont acquis, par acte notarié du 3 août 2006, un terrain situé sur la commune de Sillans-la-Cascade. L'acte comportait le prêt, par la société Luxorinvest (la société) au profit des acquéreurs, de la somme de 300 000 euros, stipulée remboursable en une seule échéance au plus tard le 3 juillet 2008, sans intérêt, le remboursement devant se faire sur le bénéfice réalisé par la vente de la maison d'habitation à faire construire par l'acquéreur, bénéfice devant être partagé par moitié entre le prêteur et les débiteurs.
2. Par un jugement du 25 février 2014, un tribunal de grande instance a rejeté la demande en paiement de la somme prêtée formée par la société à l'encontre de M. et Mme H... , la maison édifée sur le terrain n'ayant pas encore été vendue.
3. La société a engagé des poursuites de saisie immobilière à l'encontre de M. et Mme H... , portant sur le bien en cause, sur le fondement de l'acte notarié.
4. A l'audience d'orientation, les débiteurs se sont opposés à la saisie en invoquant, notamment, l'autorité de la chose jugée par le jugement du 25 février 2014. La société a fait valoir que les débiteurs empêchaient la réalisation de la condition et a invoqué l'application de l'article 1178 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

5. M. et Mme H... font grief à l'arrêt de déclarer régulière et valide la procédure de saisie immobilière, diligentée par la société Luxorinvest à leur encontre, d'ordonner la vente forcée de l'immeuble situé sur la commune de Sillans-la-Cascade (Var) lieu-dit [...], cadastré section [...] pour une contenance de 15 a 02 ca, sur lequel est édifée une maison d'habitation d'un étage sur rez-de-chaussée avec garage et piscine, d'une surface habitable totale de 151,64 m², ce conformément au cahier des conditions de vente déposé au tribunal de grande instance de Draguignan le 28 novembre 2016, de fixer la créance de la société Luxorinvest à la somme de 302 896,74 euros sauf mémoire, outre intérêts au taux légal sur la somme de 300 000 euros à compter du 9 août 2016 et de renvoyer pour le surplus les parties devant le premier juge, pour poursuite de la procédure de saisie immobilière, alors :

« 1°/ qu'il incombe au demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, pour déclarer régulière et valide la procédure de saisie immobilière, ordonner la vente forcée de l'immeuble situé sur la commune de Sillans-la-Cascade et fixer la créance de la société Luxorinvest, a estimé que le prêt de 300 000 euros est devenu exigible dès lors que les emprunteurs ont empêché l'accomplissement de la condition tenant à la vente de leur bien ; qu'en statuant ainsi, quand le tribunal de grande instance de Draguignan, par jugement du 25 février 2014, avait déclaré non exigible la créance de remboursement de ce prêt en déboutant la société Luxorinvest de sa demande en paiement à ce titre, ce dont il résultait que cette dernière n'était pas recevable à faire juger à nouveau cette prétention par la présentation d'un nouveau moyen tiré de l'ancien article 1178 du code civil selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement, la cour d'appel a violé l'article 1351, devenu 1355, du code civil ;

2°/ qu'il incombe au demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci ; que l'autorité de la chose jugée peut lui être opposée s'il présente un nouveau moyen qu'il s'était abstenu de soutenir lors de l'instance relative à la première demande, sauf pour lui à démontrer l'existence d'événements postérieurs venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, pour déclarer régulière et valide la procédure de saisie immobilière, ordonner la vente forcée de l'immeuble situé sur la commune de Sillans-la-Cascade et fixer la créance de la société Luxorinvest, a estimé que le prêt de 300 000 euros est devenu exigible dès lors que les emprunteurs auraient empêché l'accomplissement de la condition tenant à la vente de leur bien, et ce, en dépit du fait que le tribunal de grande instance de Draguignan avait, par un jugement du 25 février 2014, déclaré non exigible la créance de remboursement de ce prêt en déboutant la société Luxorinvest de sa demande en paiement à ce titre ; qu'en statuant ainsi, sans pour autant constater que l'empêchement de la réalisation de la condition suspensive qu'elle retenait, constituerait une circonstance nouvelle postérieure au prononcé du jugement du 25 février 2014, la cour d'appel a violé de plus fort l'article 1351, devenu 1355, du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1351, devenu 1355 du code civil :

6. Selon ce texte, l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement et il faut que la chose demandée soit la même, que la demande soit fondée sur la même cause et que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité.

7. Attachée au seul dispositif de la décision, l'autorité de la chose jugée ne peut être opposée lorsque des événements postérieurs sont venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice.

8. Pour écarter l'autorité de la chose jugée par le jugement du 25 février 2014, qui avait rejeté la demande en paiement, au motif que la condition préalable de vente de la maison édifée n'était pas réalisée, l'arrêt, qui constate que la maison n'est pas vendue, retient que cette condition est purement potestative et que M. et Mme H... ne justifient pas de leur volonté d'exécuter de bonne foi les stipulations contractuelles, de sorte que le prêt est devenu exigible, la condition étant réputée acquise.

9. En statuant ainsi, sur le fondement d'un moyen qui n'avait pas été invoqué devant le juge du fond et sans relever l'existence d'un fait nouveau justifiant d'écarter l'autorité de la chose jugée par le jugement du 25 février 2014, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 novembre 2018, 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 Luxorinvest aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Luxorinvest et la condamne à payer à M. et Mme H... la somme globale 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, deuxième chambre civile, prononcé par le président en son audience publique du dix décembre deux mille vingt et signé par lui et Mme Martinel, conseiller doyen, en remplacement du conseiller rapporteur empêché, conformément aux dispositions des articles 452 et 456 du code de procédure civile. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour M. et Mme H...

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré régulière et valide la procédure de saisie immobilière, diligentée par la société Luxorinvest à l'encontre des époux H... , d'AVOIR ordonné la vente forcée de l'immeuble situé [...], cadastré section [...] pour une contenance de 15 a 02 ca, sur lequel est édifée une maison d'habitation d'un étage sur rez-de-chaussée avec garage et piscine, d'une surface habitable totale de 151.64 m², ce conformément au cahier des conditions de vente déposé au tribunal de grande instance de Draguignan le 28 novembre 2016, d'AVOIR fixé la créance de la société Luxorinvest à la somme de 302 896.74 € sauf mémoire, outre intérêts au taux légal sur la somme de 300 000 € à compter du 9 août 2016 et d'AVOIR renvoyé pour le surplus les parties devant le premier juge, pour poursuite de la procédure de saisie immobilière.

AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « Les époux D... I... H... , dont le mari était à l'époque gérant d'entreprise, ont réalisé en 2006, d'importantes opérations immobilières. Selon contrat passé en la forme notariée, le 25 juillet 2006, ils ont acquis de madame K... épouse P... deux parcelles de terrain à bâtir situées à Tavernes au prix de 230 000 € et par un autre acte, du 3 août 2006, qui concerne plus précisément le présent débat, ils se sont rendus acquéreurs, auprès de monsieur Q..., au prix de 90 000 € d'un terrain situé la Sauvergine cadastré [...] objet de la procédure de saisie immobilière soumise à la cour d'appel. Dans cet acte dressé en l'étude de Me X..., notaire à Marseille, il est indiqué que la société Luxorinvest, est prêteur pour un montant de 300 000 €, remboursable en une seule échéance au plus tard, le 3 juillet 2008, sans intérêt, les caractéristiques du prêt étant que le remboursement se fera sur le bénéfice réalisé par la vente de la maison d'habitation à faire réaliser par l'acquéreur, qui sera partagé à raison de 50 % entre le prêteur et les débiteurs. L'acte stipule également une échéance du terme, avec exigibilité immédiate si bon semble au prêteur, à défaut de paiement de l'échéance à son terme. Selon l'article L218-2 du code de la consommation, l'action des professionnels pour les biens et services qu'ils fournissent aux consommateurs se prescrit par deux ans. Les époux H... étaient lors des financements, directement intéressés à la construction de plusieurs immeubles à fin de revente ou de location, au travers de la société JFA Luck Constructions, dont monsieur H... était gérant. Dans le dossier, figurent des documents signés de lui

à l'entête ou portant le cachet de l'entreprise se chargeant de la construction, sphère professionnelle, ce qui ne permet pas de considérer les époux H... comme consommateurs. Le bénéfice de cet article doit donc leur être refusé. Concernant l'exigibilité de la dette, elle a été écartée par le jugement prononcé le 25 février 2014 qui a retenu que les biens financés n'avaient pas trouvé acquéreurs, alors qu'ils étaient en vente ou mis en location. Cette décision résulte de la lecture du contrat passé entre les parties lors de l'acquisition du terrain à [...]. En effet il est indiqué que le financement n'est pas soumis aux articles L312-2 et suivants du code de la consommation, pour ses caractéristiques qui sont que son remboursement se fera sur le bénéfice tiré de la vente de la villa d'habitation à faire réaliser par l'acquéreur avec un partage égal, de ce bénéfice entre ces deux parties, étant rappelé que le prêt est stipulé sans intérêt. Sur la même page, 4 du contrat, il était cependant indiqué une durée de prêt de 2 ans, avec faculté de remboursement anticipé et au plus tard le 3 juillet 2018. Une déchéance du terme était prévue en page 16 du prêt, à défaut de l'échéance à son terme. Quoiqu'il en soit le jugement précité a estimé que l'exigibilité de la dette au moment du prononcé de la décision n'était pas acquise, il a autorisé de chose jugée dans ces limites. Mais, à ce jour, plus de dix ans plus tard, les époux H... , affirment que la maison n'est pas vendue, ce qui n'est pas contesté par la société Luxorinvest qui précise que la maison est habitée par les débiteurs qui en ont fait leur domicile et le siège social de leur société. Il n'a pas été indiqué à la cour pour quelle raison, la vente ne peut se réaliser et les difficultés rencontrées à ce titre. Aucune diligence des débiteurs pour sortir de cette situation n'est justifiée, bien au contraire, ils indiquent dans leurs conclusions qu'aucune clause ne les oblige à vendre leur propriété privée. Ceci conduit la société Luxorinvest à affirmer la mauvaise volonté des époux H... à faire face à leurs engagements en empêchant la condition de se réaliser, laquelle effectivement est établie par leur propre refus de vendre. L'établissement financier invoque donc les dispositions des anciens articles 1176 et suivants du code civil, devenus depuis la nouvelle codification, 1304-2 et 1304-3 du code civil. Il résulte de la combinaison de ces textes qu'une condition purement potestative, qui ne dépend que de la volonté d'une partie, le débiteur, n'est pas valable et que la condition suspensive doit être réputée accomplie si celui qui y a intérêt en a empêché l'accomplissement. Tel est le cas en l'espèce, les époux H... , ne justifiant pas, alors que le prêt ne porte aucun intérêt, leur volonté d'exécuter de bonne foi, les stipulations contractuelles. Il convient donc de juger que le prêt est devenu exigible, la condition étant réputée accomplie. La vente forcée sera ordonnée, conformément au cahier des conditions de vente déposé, avec la fixation de la créance à la somme de 302 896.74 € qui n'a pas été contestée se décomposant comme suit selon commandement de payer : - principal : 300 000.00 € - frais de renouvellement de l'hypothèque conventionnelle du 24.05.2013 : 2 896.74 € - frais de renouvellement de l'hypothèque en date du 22 juin 2009 et du 13 juillet 2011 : pour mémoire - intérêt au taux légal sur le principal à compter du 9 août 2016 date de délivrance du commandement de payer valant saisie immobilière : pour mémoire. Le dossier sera renvoyé pour reprise de la procédure devant le juge de l'exécution de Draguignan » ;

ALORS en premier lieu QU'il incombe au demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, pour déclarer régulière et valide la procédure de saisie immobilière, ordonner la vente forcée de l'immeuble situé sur la commune de Sillans la Cascade et fixer la créance de la société Luxorinvest, a estimé que le prêt de 300.000 euros est devenu exigible dès lors que les emprunteurs ont empêché l'accomplissement de la condition tenant à la vente de leur bien ; qu'en statuant ainsi, quand le tribunal de grande instance de Draguignan, par jugement du 25 février 2014, avait déclaré non exigible la créance de remboursement de ce prêt en déboutant la société Luxorinvest de sa demande en paiement à ce titre, ce dont il résultait que cette dernière n'était pas recevable à faire juger à nouveau cette prétention par la présentation d'un nouveau moyen tiré de l'ancien article 1178 du code civil selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement, la cour d'appel a violé l'article 1351, devenu 1355, du code civil ;

ALORS en second lieu QU'il incombe au demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci ; que l'autorité de la chose jugée peut lui être opposée s'il présente un nouveau moyen qu'il s'était abstenu de soutenir lors de l'instance relative à la première demande, sauf pour lui à démontrer l'existence d'événements postérieurs venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, pour déclarer régulière et valide la procédure de saisie immobilière, ordonner la vente forcée de l'immeuble situé sur la commune de Sillans la Cascade et fixer la créance de la société Luxorinvest, a estimé que le prêt de 300.000 euros est devenu exigible dès lors que les emprunteurs auraient empêché l'accomplissement de la condition tenant à la vente de leur bien, et ce, en dépit du fait que le tribunal de grande instance de Draguignan avait, par un jugement du 25 février 2014, déclaré non exigible la créance de remboursement de ce prêt en déboutant la société Luxorinvest de sa demande en paiement à ce titre ; qu'en statuant ainsi, sans pour autant constater que l'empêchement de la réalisation de la condition suspensive qu'elle retenait, constituerait une circonstance nouvelle postérieure au prononcé du jugement du 25 février 2014, la cour d'appel a violé de plus fort l'article 1351, devenu 1355, du code civil.

Composition de la juridiction : M. Pireyre (président), SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, SCP Lyon-Caen et Thiriez
Décision attaquée : Cour d'appel Aix-en-Provence 2018-11-15 (Cassation)

Copyright 2021 - Dalloz - Tous droits réservés.