

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 14 décembre 2011

N° de pourvoi: 10-25408

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

Me Haas, SCP Bénabent, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 8 juillet 2010), que la société les Bâisseurs des Alpes a entrepris de réaliser un lotissement ; que, par acte du 7 avril 2000, M. X..., aux droits duquel se trouvent les consorts X..., s'est engagé à lui vendre une parcelle ; que, par acte du 14 janvier 2002, Mme X... épouse Y...s'est engagée à lui vendre une autre parcelle ; que la société Les Bâisseurs de Provence a levé l'option ; que Mme X... épouse Y...a assigné la société Les Bâisseurs des Alpes en rescision de la vente pour lésion ; que Mme X... épouse Y...et M. X... se sont opposés à la réitération de la vente ; qu'un jugement définitif du 18 novembre 2004 a prononcé la vente du 14 janvier 2002, dit que le jugement vaut vente et condamné la société les Bâisseurs des Alpes à payer le prix ; qu'un jugement du 30 juin 2005 a prononcé la vente du 7 avril 2000, dit que le jugement vaut vente et condamné la société les Bâisseurs des Alpes à payer le prix ; qu'un arrêt du 16 mars 2006 a confirmé le jugement du 30 juin 2005, reçu les consorts X... en leur action en rescision pour lésion et ordonné une expertise ; que, soutenant que Mme X... épouse Y...et les consorts X... avaient refusé de manière fautive d'exécuter les conventions, la société les Bâisseurs des Alpes les a assignés en indemnisation de ses préjudices ;

Sur le moyen unique :

Vu les articles 1583, 1674 et 1681 du code civil ;

Attendu que pour débouter la société Les Bâisseurs des Alpes de ses demandes, l'arrêt retient que tant Mme Y... que les conjoints X... ont certes manqué à leur obligation en ne réitérant pas la vente qu'ils avaient consentie à la société Les Bâisseurs des Alpes à compter de la date à laquelle cette dernière avait levé l'option, que, toutefois, dans l'hypothèse même où ces ventes auraient été réitérées, les vendeurs auraient en tout état de cause engagé une action en rescision pour lésion, ce qui n'aurait pas permis à l'acquéreur d'engager les travaux envisagés jusqu'à l'issue des procédures et que la société Les Bâisseurs des Alpes ne peut démontrer que les vendeurs aient commis une faute à son égard fondant la demande d'indemnisation qu'elle forme ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'action en rescision pour lésion ne remet pas en cause, par elle-même, le droit de propriété de l'acquéreur, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 8 juillet 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne Mme X... épouse Y... et les conjoints X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... épouse Y... et les conjoints X... à payer à la société Les Bâisseurs des Alpes la somme de 2 500 euros ; rejette les autres demandes ;

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 quatorze décembre deux mille onze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Haas, avocat aux Conseils pour la société Les Bâisseurs des Alpes.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté la société Les bâtisseurs des Alpes des demandes indemnitaires qu'elle avait formées contre Mme Y... et contre les conjoints X... ;

AUX MOTIFS QUE la société Les bâtisseurs des Alpes agit à l'encontre de ses vendeurs pour obtenir leur condamnation à réparer le préjudice qu'elle aurait subi en raison de leur défaillance dans l'exécution de leurs obligations consistant à avoir refusé de manière fautive de réitérer leur engagement de lui vendre les parcelles devant lui permettre de réaliser le projet de lotissement pour lequel elle avait obtenu une autorisation de lotir devenue caduque le 30 janvier 2005 ; que tant Mme Y...que les consorts X... ont manqué à leur obligation en ne réitérant pas la vente qu'ils avaient consentie à la société Les bâtisseurs des Alpes à compter de la date à laquelle cette dernière avait levé l'option, soit le 2 juillet 2003, pour ce qui concerne les consorts X..., et le 20 octobre 2003, pour ce qui concerne Mme Y...; que toutefois, dans l'hypothèse même où ces ventes auraient été réitérées, les vendeurs auraient en tout état de cause engagé une action en rescision pour lésion, ce qui n'aurait pas permis à l'acquéreur d'engager les travaux envisagés jusqu'à l'issue des procédures ; que les actions en rescision pour lésion formées par Mme Y...et les consorts X... ne peuvent être regardées comme ayant été engagées avec légèreté ; que, dans ces conditions, la société Les bâtisseurs des Alpes ne peut démontrer que ses adversaires aient commis une faute à son égard fondant la demande d'indemnisation qu'elle forme ;

ALORS QUE la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ; que la vente a pour effet de transférer à l'acquéreur la propriété de la chose vendue ; qu'enfin, l'action en rescision pour lésion ouverte au vendeur, qui est dépourvue d'effet suspensif, ne remet pas en cause, par elle-même, le droit de propriété de l'acquéreur ; que, par suite, en considérant que, même en cas de réitération des ventes, les actions en rescision pour lésion que les vendeurs n'auraient pas manqué d'engager auraient été de nature à faire échec à la réalisation immédiate du projet de lotissement, la cour d'appel a violé les articles 544, 1583, 1674 et 1681 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 8 juillet 2010