

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 15 octobre 2015**

**N° de pourvoi: 14-20.400**

ECLI:FR:CCASS:2015:C301103

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**

Me Le Prado, SCP Barthélemy, Matuchansky, Vexliard et Poupot, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Célice, Blancpain, Soltner et Texidor, SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP Foussard et Froger, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Donne acte à la SCI Amiguet et la société Ehpap Ma Résidence du désistement de leur pourvoi formé contre la décision rendue le 20 janvier 2014 en ce qu'il est dirigé contre M. X..., la société Optiale gestion, la société Malard et associés et la société Actis, prise en la personne de Mme Y... ;

Donne acte à la SCI Amiguet et la société Ehpap Ma Résidence du désistement de leur pourvoi formé contre les décisions rendues le 11 janvier 2012 et le 13 mars 2013 en ce qu'il est dirigé contre la société Brouard-Daudé, ès qualités, M. X..., la société Optiale gestion, M. Z..., la société Kikouyou invest, la société Sinfo 2020, la société Fagnen invest, la caisse fédérale de Crédit mutuel Mulhouse Sainte-Geneviève, la société Crédit lyonnais, la caisse de crédit agricole de l'Anjou et du Maine, la société Malard et associés, la Société générale et la société Actis, prise en la personne de Mme Y... ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 20 janvier 2014), que, par acte authentique du 30 décembre 2008, la société civile immobilière Amiguet (la SCI Amiguet) a vendu à la société Alfim vingt-cinq lots de copropriété d'un immeuble à usage de maison de retraite ; que l'acte prévoyait un paiement en partie à terme et une clause résolutoire ; que, par actes authentiques du même jour, la société Alfim a revendu à M. Z... et aux sociétés Kikouyou invest, Sinfo 2020 et Fagnen invest, seize des vingt-cinq lots de copropriété ; que la SCI Amiguet a fait délivrer deux commandements de payer le solde du prix à la société Alfim, restés infructueux ; que la SCI Amiguet et la société Ma Résidence, locataire commerciale, ont assigné la société Alfim en résolution de la vente et paiement

de dommages-intérêts ; que M. Z..., les sociétés Kikouyou invest, Sinfo 2020 et Fagnen invest sont intervenus à l'instance en qualité de sous-acquéreurs ; que la Société générale, le Crédit lyonnais, le Crédit mutuel de Mulhouse Sainte Geneviève et le Crédit agricole de l'Anjou et du Maine sont intervenus à l'instance en qualité de prêteurs de deniers privilégiés ;

Sur les premier et deuxième moyens réunis :

Attendu que la SCI Amiguet et la société Ehpap Ma Résidence font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de résolution de la vente de l'ensemble des vingt-cinq lots, de n'accueillir cette demande que pour les neuf lots non revendus, et de fixer leurs créances respectives à la liquidation judiciaire de la société Alfirm à un certain montant, alors, selon le moyen :

1°/ que les actes translatifs de propriété et les stipulations qu'ils contiennent sont opposables aux ayants cause à titre particulier si ces actes ont fait l'objet d'une publication ou si les acquéreurs en ont eu autrement connaissance au moment de leur acquisition ; qu'il importe peu à cet égard que l'acte en cause soit soumis au régime de la publication obligatoire au service de la publicité foncière ; qu'en énonçant par principe que la clause résolutoire de plein droit figurant dans le premier acte de vente n'était pas opposable aux sous-acquéreurs contractant le même jour, peu important la connaissance qu'ils auraient pu en avoir, pour cette seule raison que l'acte qui la contenait n'avait pas encore fait l'objet d'une publicité obligatoire au moment de l'acquisition du bien par les sous-acquéreurs, les juges du fond ont violé l'article 30, § 1, du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ;

2°/ que la clause résolutoire ne doit faire l'objet d'une publication séparée que si elle procède d'un acte distinct de celui qui constate les droits et obligations des parties à l'acte translatif ; qu'en décidant en l'espèce que la clause résolutoire figurant au premier acte de vente était également inopposable aux sous-acquéreurs en tant qu'elle n'avait pas fait l'objet d'une publication distincte, les juges du fond ont violé l'article 28, 2°, du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ;

3°/ que les informations dont dispose le contractant représenté à l'acte s'apprécient en la personne de son mandataire ; qu'en l'espèce, pour refuser de prononcer la résolution des seize lots ayant été revendus par la société Alfirm, les juges du second degré ont encore opposé que les sous-acquéreurs n'avaient pas pu prendre connaissance de l'existence de la clause résolutoire de plein droit figurant à la première vente conclue le même jour dès lors qu'ils étaient représentés à leurs actes d'acquisition par une employée de l'étude notariale et que ces actes ne faisaient pas mention de la clause ; qu'en se prononçant de la sorte, quand la connaissance des sous-acquéreurs devaient s'apprécier en la personne de leur mandataire, lequel se trouvait être préposé de l'étude notariale qui avait participé à la première vente et instrumenté les suivantes, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 1134 et 1984 du code civil ;

4°/ que la résolution prévue par une clause résolutoire de plein droit s'impose dès lors que le manquement visé à la clause est caractérisé ; qu'en l'espèce, les juges du fond ont constaté que le solde du prix de vente n'avait pas été payé et que ce manquement était

visé par la clause résolutoire de plein droit inséré à l'acte conclu entre la SCI Amiguet et la société Alfim ; qu'en refusant néanmoins de constater la résolution pour seize des vingt-cinq lots de copropriété vendus, quand les conditions de la résolution était réunies pour la totalité de la vente, les juges du fond n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs constatations, en violation des articles 1134 et 1656 du code civil ;

5°/ que le point de savoir si les biens vendus sont susceptibles de restitution en conséquence de la résolution est sans portée sur le principe même de la résolution ; qu'en prétextant en l'espèce d'une prétendue impossibilité de restitution pour refuser de prononcer la résolution de la vente à l'égard de seize des vingt-cinq lots de copropriété vendus, les juges du fond ont encore violé les articles 1134 et 1656 du code civil ;

6°/ que lorsque les biens vendus ne peuvent être restitués en nature, leur restitution intervient par équivalent ; qu'en opposant en l'espèce la revente de seize des vingt-cinq lots de copropriété pour décider que ceux-ci ne pouvaient être restitués et qu'il y avait lieu, pour cette raison, de ne prononcer la résolution que pour les neuf lots restés entre les mains de l'acquéreur, quand cette circonstance ne faisait pas obstacle à ce que les seize lots revendus soient restitués en valeur, les juges du fond ont à nouveau violé les articles 1134 et 1656 du code civil, ensemble les principes régissant les restitutions en cas de résolution ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que la clause résolutoire insérée dans un contrat de vente doit, pour être opposable aux tiers ayant acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur, être publiée et constaté que la clause résolutoire contenue dans l'acte de vente dressé le 30 décembre 2008 n'avait pas fait l'objet d'une mention expresse dans la publication de l'acte, la cour d'appel a déduit à bon droit, de ces seuls motifs, que cette clause n'était pas opposable aux sous-acquéreurs ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que la SCI Amiguet et la société Ehpap Ma Résidence font grief à l'arrêt de dire que le privilège de prêteur de deniers dont bénéficiaient les quatre banques était opposable à la SCI Amiguet, alors, selon le moyen, que si l'action en résolution judiciaire pour non-paiement du prix de vente, telle que prévue par les articles 1184 et 1654 du code civil, est inopposable au titulaire d'un privilège de prêteur de deniers ayant donné lieu à publication antérieurement à l'introduction de cette action, il en va différemment de la résolution qui découle d'une clause résolutoire de plein droit insérée dans un acte antérieurement publié ; qu'en ce cas, la résolution constatée par l'effet de cette clause est opposable au créancier qui a fait inscrire son privilège postérieurement ; qu'en affirmant en l'espèce que l'action en résolution fondée sur la clause résolutoire de plein droit insérée à l'acte de vente conclue le 30 décembre 2008 entre la SCI Amiguet et la société Alfim et publiée à la conservation des hypothèques le 12 février 2009 était inopposable aux quatre banques qui avaient fait publier leur privilège de prêteur de deniers après cette date, les juges du fond ont étendu à la clause résolutoire une règle qui ne concerne que la

résolution judiciaire, et partant violé les articles 1656 et 2379 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que la SCI Amiguet ne justifiait avoir publié ni son privilège de vendeur, en s'engageant dans l'acte de vente à céder son rang aux créanciers qui auraient pris inscription entre-temps, ni la clause résolutoire, la cour d'appel en a exactement déduit que le privilège de prêteur de deniers dont bénéficiaient les organismes bancaires était opposable à la SCI Amiguet ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Amiguet et la société Ehpad Ma Résidence aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société civile immobilière Amiguet et la société Ehpad Ma Résidence à payer la somme globale de 3 000 euros à M. Z..., à la société Kikouyou invest, à la société Sinfo 2020 et à la société Fagnen invest, celle de 1 000 euros au Crédit lyonnais, celle de 1 000 euros à la Société générale, celle de 1 000 euros au Crédit mutuel de Mulhouse Sainte Geneviève ; rejette les autres demandes ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour la société Amiguet et la société Ehpad Ma Résidence.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' il a rejeté la demande de la SCI AMIGUET et de la société EHPAD MA RESIDENCE visant à voir constater la résolution de la vente de l'ensemble des vingt-cinq lots de copropriété vendus, n'a accueilli cette demande que pour les neuf lots qui n'avaient pas été revendus, et a fixé en conséquence leurs créances respectives à la liquidation judiciaire de la société ALFIM aux sommes totales de 81.000 euros et 18.652,67 euros ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « en application de l'article 28-1° du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, sont obligatoirement publiés au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles tous actes portant mutation de droits réels immobiliers ; qu'en application de l'article 28-2° du même décret, les actes entre vifs dressés distinctement pour constater des clauses d'inaliénabilité temporaire et toutes autres restrictions au droit de disposer, ainsi que des clauses susceptibles d'entraîner la résolution ou la révocation d'acte soumis à publicité en vertu du 1°, doivent également être publiés ; qu'en application de l'article 30.1 du même décret, la résolution ou la révocation, l'annulation ou la rescision d'un droit visé au 1° de l'article 28, lorsqu'elle produit un effet rétroactif, n'est opposable aux ayants cause à titre particulier du titulaire du droit anéanti que si la clause en vertu de laquelle elle est intervenue a été antérieurement publiée ; qu'il ressort de ces dispositions que la clause résolutoire insérée dans un contrat de vente doit pour être opposable aux tiers ayant acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur être publiée au service chargé de la publicité foncière ; qu'il ressort en l'espèce de l'examen de l'ensemble des éléments du dossier que la clause résolutoire contenue dans l'acte de vente dressé le 30 décembre 2008 au bénéfice de la société ALFIM, acquéreur, n'a pas fait l'objet d'une publicité spéciale au service de la publicité foncière, en violation des dispositions du décret du 4 janvier 1955 ; qu'il ne peut valablement être soutenu que la publicité de l'acte de vente lui-même, sans mention expresse de la clause résolutoire, satisfasse aux dispositions du décret et permette de rendre la clause opposable aux tiers, alors que ceux-ci ne pouvaient avoir connaissance, à la lecture du relevé des formalités publiées, de la clause litigieuse ; qu'il sera de plus relevé qu'en l'espèce les sous-acquéreurs ont acquis leurs lots le jour même de la vente consentie par la société AMIGUET à la société ALFIM, alors que cette vente n'avait nécessairement pas encore fait l'objet de publicité ; que de plus, les sous-acquéreurs étaient représentés lors de la signature de l'acte de vente par une secrétaire de l'office notarial et l'acte de vente ne mentionne pas expressément l'origine de propriété et a fortiori pas la clause résolutoire incluse dans l'acte signé le même jour au profit de la société ALFIM ; qu'il ne peut donc être soutenu que les quatre sous-acquéreurs avaient connaissance de la clause résolutoire litigieuse et l'ont acceptée ; que par ailleurs, les dispositions de l'article 1218 du Code civil, invoquées par la SCI AMIGUET et la société MA RESIDENCE, ne s'opposent pas à ce que soit constatée, s'agissant d'une vente par lots, à l'égard des sous-acquéreurs et concernant les lots acquis par ceux-ci, l'inopposabilité de la clause résolutoire, à défaut de publicité de cette clause ; qu'au vu de ces considérations, il convient de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a rejeté la demande visant à voir constater la résolution de la vente des lots acquis par M. Z..., la société KIKOUYOU INVEST, la société SINFO 2020, la société FAGNEN INVEST » (arrêt, p. 15 et 16) ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QU' « en vertu des articles 28 2° et 30 1° alinéa 4 du décret du 4 janvier 1955, sont obligatoirement publiés au bureau des hypothèques de la situation des immeubles les clauses susceptibles d'entraîner la résolution d'actes soumis à publicité tels que les mutations de droits réels immobiliers ; que la résolution, lorsqu'elle produit un effet rétroactif, n'est opposable aux ayant causes à titre particulier du titulaire du droit anéanti que si la clause en vertu de laquelle elle est intervenue a été antérieurement publiée ; que force est de constater en l'espèce que la clause résolutoire invoquée par la SCI AMIGUET n'a fait l'objet d'aucune publication spéciale de nature à la rendre opposable aux tiers ; qu'en effet, la seule publication de l'acte de vente dans lequel est insérée ladite clause est insuffisante dès lors que les tiers ne pouvaient avoir connaissance du risque de résolution de la vente conclue entre la SCI

AMIGUET et la SARL ALFIM en cas de non-paiement du prix ; que la demanderesse était pourtant parfaitement informée des conséquences d'un tel défaut de publication de son privilège eu égard au chapitre intitulé "dispense de prendre inscription" figurant dans l'acte de vente du 30 décembre 2008 (page 10) et dont la teneur est rappelée ainsi qu'il suit : "À la garantie du paiement du solde du prix de la présente vente, le bien présentement vendu demeure affecté par un privilège expressément réservé au profit du vendeur, avec réserve de l'action résolutoire. Toutefois, le vendeur dispense expressément le Notaire soussigné de prendre actuellement l'inscription de ce privilège, se réservant de prendre lui-même cette inscription ultérieurement si bon lui semble, en cas de non-paiement à la date ci-dessus prévue du 15 février 2009, et déclarant être parfaitement informé des articles 2426 et 2428 du Code Civil et de l'obligation de prendre inscription dans le délai de deux mois de ce jour pour conserver ce privilège et faire réserve de l'action résolutoire, et du fait que si ce privilège n'était pas pris dans ce délai, il ne pourra être pris ensuite qu'une hypothèque conventionnelle pour le garantir du paiement du prix de vente, Néanmoins, le vendeur s'engage à céder son rang aux créanciers qui auraient pris inscription entre temps pour l'acquisition des biens objet des présentes par un sous-acquéreur" ; que dans ces conditions, la résolution sollicitée par la SCI AMIGUET, même sur le fondement d'une clause résolutoire expresse, ne peut prospérer dans la mesure où les sous-acquéreurs ont fait publier leur titre de propriété avant l'action engagée par la demanderesse ; que la résolution peut d'autant moins être accueillie qu'un établissement bancaire ayant concouru au financement de la revente de ce bien justifie avoir fait inscrire un privilège et une hypothèque conventionnelle avant le déclenchement de ladite action ; qu'admettre le contraire reviendrait à priver les sous-acquéreurs et créanciers de la sécurité juridique attachée aux mesures de publicité foncière ; que les droits des tiers devant prévaloir, la SCI AMIGUET sera par conséquent déboutée de sa demande tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire nonobstant le défaut de paiement du prix par la SARL ALFIM ; que par voie de conséquence, M. Z... et les sociétés KIKOUYOU, SINFO et FAGNEN demeurent les légitimes propriétaires des lots qu'ils ont acquis » (jugement, p. 12 et 13) ;

ALORS QUE, premièrement, les actes translatifs de propriété et les stipulations qu'ils contiennent sont opposables aux ayants cause à titre particulier si ces actes ont fait l'objet d'une publication ou si les acquéreurs en ont eu autrement connaissance au moment de leur acquisition ; qu'il importe peu à cet égard que l'acte en cause soit soumis au régime de la publication obligatoire au service de la publicité foncière ; qu'en énonçant par principe que la clause résolutoire de plein droit figurant dans le premier acte de vente n'était pas opposable aux sous-acquéreurs contractant le même jour, peu important la connaissance qu'ils auraient pu en avoir, pour cette seule raison que l'acte qui la contenait n'avait pas encore fait l'objet d'une publicité obligatoire au moment de l'acquisition du bien par les sous-acquéreurs, les juges du fond ont violé l'article 30, § 1, du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ;

ALORS QUE, deuxièmement, la clause résolutoire ne doit faire l'objet d'une publication séparée que si elle procède d'un acte distinct de celui qui constate les droits et obligations des parties à l'acte translatif ; qu'en décidant en l'espèce que la clause résolutoire figurant au premier acte de vente était également inopposable aux sous-acquéreurs en tant qu'elle n'avait pas fait l'objet d'une publication distincte, les juges du fond ont violé l'article 28, 2°, du décret no 55-22 du 4 janvier 1955 ;

ET ALORS QUE, troisièmement, les informations dont dispose le contractant représenté à l'acte s'apprécient en la personne de son mandataire ; qu'en l'espèce, pour refuser de prononcer la résolution des seize lots ayant été revendus par la société ALFIM, les juges du second degré ont encore opposé que les sous-acquéreurs n'avaient pas pu prendre connaissance de l'existence de la clause résolutoire de plein droit figurant à la première vente conclue le même jour dès lors qu'ils étaient représentés à leurs actes d'acquisition par une employée de l'étude notariale et que ces actes ne faisaient pas mention de la clause ; qu'en se prononçant de la sorte, quand la connaissance des sous-acquéreurs devaient s'apprécier en la personne de leur mandataire, lequel se trouvait être préposé de l'étude notariale qui avait participé à la première vente et instrumenté les suivantes, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 1134 et 1984 du code civil.

## DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande de la SCI AMIGUET et de la société EHPAD MA RESIDENCE visant à voir constater la résolution de la vente de l'ensemble des vingt-cinq lots de copropriété vendus, n'a accueilli cette demande que pour les neuf lots qui n'avaient pas été revendus, et a fixé en conséquence leurs créances respectives à la liquidation judiciaire de la société ALFIM aux sommes totales de 81.000 euros et 18.652,67 euros ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « en application de l'article 28-1° du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, sont obligatoirement publiés au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles tous actes portant mutation de droits réels immobiliers ; qu'en application de l'article 28-2° du même décret, les actes entre vifs dressés distinctement pour constater des clauses d'inaliénabilité temporaire et toutes autres restrictions au droit de disposer, ainsi que des clauses susceptibles d'entraîner la résolution ou la révocation d'acte soumis à publicité en vertu du 1°, doivent également être publiés ; qu'en application de l'article 30.1 du même décret, la résolution ou la révocation, l'annulation ou la rescision d'un droit visé au 1° de l'article 28, lorsqu'elle produit un effet rétroactif, n'est opposable aux ayants cause à titre particulier du titulaire du droit anéanti que si la clause en vertu de laquelle elle est intervenue a été antérieurement publiée ; qu'il ressort de ces dispositions que la clause résolutoire insérée dans un contrat de vente doit pour être opposable aux tiers ayant acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur être publiée au service chargé de la publicité foncière ; qu'il ressort en l'espèce de l'examen de l'ensemble des éléments du dossier que la clause résolutoire contenue dans l'acte de vente dressé le 30 décembre 2008 au bénéfice de la société ALFIM, acquéreur, n'a pas fait l'objet d'une publicité spéciale au service de la publicité foncière, en violation des dispositions du décret du 4 janvier 1955 ; qu'il ne peut valablement être soutenu que la publicité de l'acte de vente lui-même, sans mention expresse de la clause résolutoire, satisfasse aux dispositions du décret et permette de rendre la clause opposable aux tiers, alors que ceux-ci ne pouvaient avoir connaissance, à la lecture du relevé des formalités publiées, de la clause litigieuse ; qu'il sera de plus relevé qu'en l'espèce les sous-acquéreurs ont acquis leurs lots le jour même de la vente consentie par la société AMIGUET à la société ALFIM, alors que cette vente n'avait nécessairement pas encore fait l'objet de publicité ; que de plus, les sous-acquéreurs

étaient représentés lors de la signature de l'acte de vente par une secrétaire de l'office notarial et l'acte de vente ne mentionne pas expressément l'origine de propriété et a fortiori pas la clause résolutoire incluse dans l'acte signé le même jour au profit de la société ALFIM ; qu'il ne peut donc être soutenu que les quatre sous-acquéreurs avaient connaissance de la clause résolutoire litigieuse et l'ont acceptée ; que par ailleurs, les dispositions de l'article 1218 du Code civil, invoquées par la SCI AMIGUET et la société MA RESIDENCE, ne s'opposent pas à ce que soit constatée, s'agissant d'une vente par lots, à l'égard des sous-acquéreurs et concernant les lots acquis par ceux-ci, l'inopposabilité de la clause résolutoire, à défaut de publicité de cette clause ; qu'au vu de ces considérations, il convient de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a rejeté la demande visant à voir constater la résolution de la vente des lots acquis par M. Z..., la société KIKOUYOU INVEST, la société SINFO 2020, la société FAGNEN INVEST » (arrêt, p. 15 et 16) ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QU' « en vertu des articles 28 2° et 30 1° alinéa 4 du décret du 4 janvier 1955, sont obligatoirement publiés au bureau des hypothèques de la situation des immeubles les clauses susceptibles d'entraîner la résolution d'actes soumis à publicité tels que les mutations de droits réels immobiliers ; que la résolution, lorsqu'elle produit un effet rétroactif, n'est opposable aux ayant causes à titre particulier du titulaire du droit anéanti que si la clause en vertu de laquelle elle est intervenue a été antérieurement publiée ; que force est de constater en l'espèce que la clause résolutoire invoquée par la SCI AMIGUET n'a fait l'objet d'aucune publication spéciale de nature à la rendre opposable aux tiers ; qu'en effet, la seule publication de l'acte de vente dans lequel est insérée ladite clause est insuffisante dès lors que les tiers ne pouvaient avoir connaissance du risque de résolution de la vente conclue entre la SCI AMIGUET et la SARL ALFIM en cas de non-paiement du prix ; que la demanderesse était pourtant parfaitement informée des conséquences d'un tel défaut de publication de son privilège eu égard au chapitre intitulé "dispense de prendre inscription" figurant dans l'acte de vente du 30 décembre 2008 (page 10) et dont la teneur est rappelée ainsi qu'il suit : "À la garantie du paiement du solde du prix de la présente vente, le bien présentement vendu demeure affecté par un privilège expressément réservé au profit du vendeur, avec réserve de l'action résolutoire. Toutefois, le vendeur dispense expressément le Notaire soussigné de prendre actuellement l'inscription de ce privilège, se réservant de prendre lui-même cette inscription ultérieurement si bon lui semble, en cas de non-paiement à la date ci-dessus prévue du 15 février 2009, et déclarant être parfaitement informé des articles 2426 et 2428 du Code Civil et de l'obligation de prendre inscription dans le délai de deux mois de ce jour pour conserver ce privilège et faire réserve de l'action résolutoire, et du fait que si ce privilège n'était pas pris dans ce délai, il ne pourra être pris ensuite qu'une hypothèque conventionnelle pour le garantir du paiement du prix de vente, Néanmoins, le vendeur s'engage à céder son rang aux créanciers qui auraient pris inscription entre temps pour l'acquisition des biens objet des présentes par un sous-acquéreur" ; que dans ces conditions, la résolution sollicitée par la SCI AMIGUET, même sur le fondement d'une clause résolutoire expresse, ne peut prospérer dans la mesure où les sous-acquéreurs ont fait publier leur titre de propriété avant l'action engagée par la demanderesse ; que la résolution peut d'autant moins être accueillie qu'un établissement bancaire ayant concouru au financement de la revente de ce bien justifie avoir fait inscrire un privilège et une hypothèque conventionnelle avant le déclenchement de ladite action ; qu'admettre le contraire reviendrait à priver les sous-acquéreurs et créanciers de la sécurité juridique attachée aux mesures de publicité foncière ; que les droits des tiers devant prévaloir, la SCI AMIGUET sera par conséquent déboutée de sa demande tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire nonobstant le défaut de paiement du prix par la SARL



ALFIM ; que par voie de conséquence, M. Z... et les sociétés KIKOUYOU, SINFO et FAGNEN demeurent les légitimes propriétaires des lots qu'ils ont acquis » (jugement, p. 12 et 13) ;

ALORS QUE, premièrement, la résolution prévue par une clause résolutoire de plein droit s'impose dès lors que le manquement visé à la clause est caractérisé ; qu'en l'espèce, les juges du fond ont constaté que le solde du prix de vente n'avait pas été payé et que ce manquement était visé par la clause résolutoire de plein droit insérée à l'acte conclu entre la SCI AMIGUET et la société ALFIM ; qu'en refusant néanmoins de constater la résolution pour seize des vingt-cinq lots de copropriété vendus, quand les conditions de la résolution étaient réunies pour la totalité de la vente, les juges du fond n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs constatations, en violation des articles 1134 et 1656 du code civil ;

ALORS QUE, deuxièmement, le point de savoir si les biens vendus sont susceptibles de restitution en conséquence de la résolution est sans portée sur le principe même de la résolution ; qu'en prétextant en l'espèce d'une prétendue impossibilité de restitution pour refuser de prononcer la résolution de la vente à l'égard de seize des vingt-cinq lots de copropriété vendus, les juges du fond ont encore violé les articles 1134 et 1656 du code civil ;

ET ALORS QUE, troisièmement, et subsidiairement, lorsque les biens vendus ne peuvent être restitués en nature, leur restitution intervient par équivalent ; qu'en opposant en l'espèce la revente de seize des vingt-cinq lots de copropriété pour décider que ceux-ci ne pouvaient être restitués et qu'il y avait lieu, pour cette raison, de ne prononcer la résolution que pour les neuf lots restés entre les mains de l'acquéreur, quand cette circonstance ne faisait pas obstacle à ce que les seize lots revendus soient restitués en valeur, les juges du fond ont à nouveau violé les articles 1134 et 1656 du code civil, ensemble les principes régissant les restitutions en cas de résolution.

### TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a décidé que le privilège de prêteur de deniers dont bénéficiaient les quatre banques était opposable à la SCI AMIGUET ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « il apparaît que le CRÉDIT MUTUEL a régulièrement inscrit à la conservation des hypothèques le 12 février 2012 son privilège de prêteur de deniers et une hypothèque conventionnelle ; que l'acte de vente consenti par la société AMIGUET stipule, comme il a été relevé ci-avant, que le vendeur dispense le notaire de prendre l'inscription de son privilège de vendeur et qu'il a reçu du notaire toutes les informations nécessaires ; que le vendeur s'est engagé dans cet acte à céder son rang aux créanciers qui auraient pris inscription entre-temps pour l'acquisition des biens objet des présentes par un sous-acquéreur ; que la société AMIGUET ne justifie aucunement

avoir publié son propre privilège et a, en tout cas, renoncé expressément à son rang ; qu'au vu de ces considérations, le jugement déféré doit être confirmé en ce qu'il a déclaré opposable à la société AMIGUET le privilège de prêteur de deniers et l'hypothèque conventionnelle du CRÉDIT MUTUEL et en ce qu'il a dit que ces garanties suivront l'immeuble dans quelques mains qu'il passe ; qu'en ce qui concerne la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, qui a prêté à la société FAGNEN INVEST la somme de 402.375 €, il apparaît que celle-ci justifie de l'inscription à la conservation des hypothèques de son privilège de prêteur de deniers, enregistré le 4 juin 2009 ; que de même, la CAISSE DE CRÉDIT AGRICOLE DE L'ANJOU ET DU MAINE, qui a prêté à M. Z... la somme de 382.642 €, pour l'achat des lots acquis de la société ALFIM, justifie avoir inscrit son privilège de prêteur de deniers le 12 février 2009, avec effet jusqu'au 5 janvier 2026 ; que pour le CRÉDIT LYONNAIS, qui a prêté à la société KIKOUYOU une somme de 257.415 €, il apparaît que celui-ci a régulièrement publié son privilège de prêteur de deniers le 16 juin 2009 ; que dans ces conditions et au vu des considérations ci-avant énoncées relativement aux énonciations de l'acte de vente du 30 décembre 2008 conclu entre la société AMIGUET et la société ALFIM, il convient de faire droit aux demandes de ces trois organismes et de dire que le privilège de prêteur de deniers dont ils disposent est opposable à la société AMIGUET et que la garantie suivra l'immeuble grevé dans quelques mains qu'il passe » (arrêt, p. 22) ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « le CRÉDIT MUTUEL rapporte quant à la lui la preuve d'une inscription en bonne et due forme ; que conformément aux articles 2374 et 2393 du Code civil, son privilège de prêteur de deniers et son hypothèque conventionnelle sont opposable à la SCI AMIGUET puisque celle-ci ne justifie pas avoir spécialement publié son propre privilège et a en tout état de cause renoncé expressément à son rang au profit du créancier susvisé, comme l'indique l'acte de vente du 30 décembre 2008 ; qu'il en aurait donc été de même en cas de résolution de la vente ; que les garanties du CRÉDIT MUTUEL suivront ainsi l'immeuble grevé dans quelques mains qu'il passe » (jugement, p. 15) ;

ALORS QUE, si l'action en résolution judiciaire pour non-paiement du prix de vente, telle que prévue par les articles 1184 et 1654 du code civil, est inopposable au titulaire d'un privilège de prêteur de deniers ayant donné lieu à publication antérieurement à l'introduction de cette action, il en va différemment de la résolution qui découle d'une clause résolutoire de plein droit insérée dans un acte antérieurement publié ; qu'en ce cas, la résolution constatée par l'effet de cette clause est opposable au créancier qui a fait inscrire son privilège postérieurement ; qu'en affirmant en l'espèce que l'action en résolution fondée sur la clause résolutoire de plein droit insérée à l'acte de vente conclue le 30 décembre 2008 entre la SCI AMIGUET et la société ALFIM et publiée à la conservation des hypothèques le février 2009 était inopposable aux quatre banques qui avaient fait publier leur privilège de prêteur de deniers après cette date, les juges du fond ont étendu à la clause résolutoire une règle qui ne concerne que la résolution judiciaire, et partant violé les articles 1656 et 2379 du code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Bordeaux , du 20 janvier 2014

