Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 16 janvier 2013

N° de pourvoi: 11-25.262

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Laugier et Caston, SCP Lesourd, 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, 16 juin 2011) et les productions, que Marcel X... a laissé à son décès, survenu le 15 janvier 2009, trois héritiers, à savoir son épouse, Mme Z...veuve X... et ses deux enfants, héritiers réservataires, Mme Nicole X..., légataire universel institué par testament, et M. Jean-Pierre X... ; que le 3 octobre 2009, Mme Z...veuve X..., agissant en sa qualité de propriétaire pour moitié et d'usufruitière pour l'autre moitié, et Mme Nicole X..., agissant en qualité de nue-propriétaire pour moitié, ont signé avec M. Y..., époux de Mme A..., une promesse synallagmatique de vente portant sur un immeuble ; que l'acquéreur s'engageait à verser dans un délai de quinze jours un dépôt de garantie selon des modalités prévues dans l'acte qui stipulait une clause résolutoire à défaut d'approvisionnement total ou partiel du chèque de dépôt de garantie et une clause pénale à la charge de la partie qui refuserait de réitérer la vente ; que M. X... a fait connaître son accord sur cette vente sous réserve que les fonds versés soient consignés jusqu'à l'issue du litige successoral l'opposant à sa mère et à sa soeur ; que M. Y... n'ayant pas versé de dépôt de garantie ni déféré à la sommation d'avoir à comparaître le 16 décembre 2009 pour signer l'acte authentique, Mmes X... se sont prévalues de la résolution de la promesse de vente ; que M. Y... a fait procéder le 12 janvier 2010 à sa publication à la conservation des hypothèques ; que Mmes X... ont assigné en référé les époux Y... afin de voir constater l'acquisition de la clause résolutoire et obtenir la radiation de la publication et le paiement de la clause pénale ; que M. X... est intervenu volontairement à l'instance ;

Sur le premier moyen :

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt de déclarer régulière l'assignation délivrée par Mmes X... alors selon le moyen : Que les demandes tendant à faire prononcer la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droits résultant d'actes soumis à publicité ne sont recevables devant les tribunaux que si elles ont été, elles-mêmes, publiées et s'il est justifié de cette publication par un certificat du conservateur ou la production d'une copie de la demande revêtue de la mention de publicité ; qu'en décidant que l'assignation tendant à faire constater la résolution de plein droit par l'effet de la clause résolutoire d'un compromis de vente conclu, à défaut de constitution du dépôt de

garantie, dans le délai contractuel, n'avait pas à être publiée au bureau des hypothèques, la cour d'appel a violé l'article 30-5 du décret du 4 janvier 1955 ;

Mais attendu que la cour d'appel a retenu, à bon droit, que la publication, facultative, du " compromis " de vente n'imposait pas celle de l'assignation en résolution de cet acte ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que M. X... avait fait part de son accord à la transaction et qu'il était intervenu volontairement à l'instance au soutien des intérêts de sa mère et de sa sœur, la cour d'appel a exactement déduit de ces seuls motifs que celles-ci étaient recevables en leur action ;

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

Sur le troisième moyen :

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt de constater la résolution du " compromis " de vente et d'ordonner la radiation de sa publication alors selon le moyen :

1°) que le juge des référés peut accorder une provision au créancier uniquement dans le cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable ; qu'en retenant que les demandes tendant à voir constater la résolution du " compromis " de vente et à ordonner la radiation de la publication effectuée à la conservation des hypothèques de Cannes afin de permettre à Mmes X... de disposer de leur bien, actuellement immobilisé, ne se heurtaient à aucune contestation sérieuse, tout en relevant par ailleurs que M. X... était titulaire de droits sur ce bien, un litige successoral étant pendant devant le juge du fond, ce dont il résultait qu'il existait une contestation sérieuse tenant à la propriété du bien et aux droits de Mmes X..., la cour d'appel a violé l'article 808 du code de procédure civile ;

2°) que les inscriptions au bureau des hypothèques ne peuvent faire l'objet d'une radiation que du consentement des parties intéressées ou en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée ; qu'une ordonnance de référé n'étant qu'une décision provisoire, le juge des référés n'a pas compétence pour ordonner la radiation d'une inscription de publicité foncière ; qu'au demeurant, en ordonnant de la sorte la radiation de la publication du " compromis " de vente, la cour d'appel a violé l'article 808 du code de procédure civile, ensemble l'article 2240 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que M. Y..., qui n'avait pas exercé sa faculté de rétractation, n'avait pas déposé le dépôt de garantie dans le délai et les formes convenus, qu'il avait été mis en demeure, après notification de l'acquisition de la clause résolutoire, de régulariser la vente le 16 décembre 2009, mais ne s'était pas présenté et qu'il avait reconnu que la promesse de vente était caduque et, d'autre part, que M. X..., qui avait fait part de son accord à la transaction, était intervenu volontairement à l'instance au soutien de sa mère et de sa sœur, la cour d'appel en a exactement déduit qu'aucune contestation sérieuse ne s'opposait à la constatation de la résolution de la promesse de vente ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que les époux Y... ne disposaient d'aucun droit justifiant qu'il fût procédé à la publication de cette promesse à la conservation des hypothèques alors qu'elle n'était plus susceptible de produire d'effets et qu'il y avait urgence à permettre à Mmes X... de disposer de leur bien actuellement immobilisé, la cour d'appel en a exactement déduit qu'aucune contestation sérieuse ne s'opposait à la radiation de sa publication à la conservation des hypothèques ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le quatrième moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux Y... à payer aux consorts X... la somme globale de 2. 500 euros ; rejette la demande des époux Y... ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize janvier deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Laugier et Caston, avocat aux Conseils, pour les époux Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré régulière l'assignation délivrée par Mesdames X... ;

AUX MOTIFS QU'il est reproché aux consorts X... de ne pas avoir fait publier l'assignation introductive d'instance à la conservation des hypothèques, arguant des dispositions de l'article 28 du décret du 4 juin 1955 ; que si les dispositions de cet article prévoient la publication des demandes en justice tendant à obtenir la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision d'une convention portant ou constatant la mutation ou la constitution de droits réels immobiliers, elles n'ont pas lieu de s'appliquer au présent litige, dès lors que l'assignation délivrée tend à constater la résolution de plein droit par l'effet de la clause résolutoire du compromis de vente conclu, à défaut de constitution du dépôt de garantie, dans le délai contractuel, étant observé que cette convention stipulait que le transfert de propriété effectif n'aurait lieu qu'à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique ; que, de plus, la publication du compromis n'imposait pas de facto celle de l'assignation, à défaut de texte le prévoyant ; que l'exploit introductif d'instance délivré par Mesdames X... n'avait donc pas lieu d'être publié à la conservation des hypothèques et a valablement saisi le Juge des référés (arrêt, p. 6) ;

ALORS QUE les demandes tendant à faire prononcer la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droits résultant d'actes soumis à publicité ne sont recevables devant les tribunaux que si elles ont été, elles-mêmes, publiées et s'il est justifié de cette publication par un certificat du conservateur ou la production d'une copie de la demande revêtue de la mention de publicité ; qu'en décidant que l'assignation tendant à faire constater la résolution de plein droit par l'effet de la clause résolutoire d'un compromis de vente conclu, à défaut de constitution du dépôt de garantie, dans le délai contractuel, n'avait pas à être publiée au bureau des hypothèques, la Cour d'appel a violé l'article 30-5 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré Mesdames X... recevables en leur action ;

AUX MOTIFS QU'il est dénié toute qualité d'agir en justice à Mesdames X..., dans la mesure où Monsieur X..., en sa qualité d'héritier réservataire, n'avait pas donné son accord pour obtenir la radiation du compromis de vente à la conservation des hypothèques ; que, toutefois, Madame Georgette Z..., épouse X..., en sa qualité d'usufruitière du bien immobilier litigieux et nue-propriétaire pour la moitié, et Madame Nicole X..., en tant qu'héritière réservataire et légataire universelle du patrimoine du défunt, avaient qualité pour signer le compromis de vente ; qu'en conséquence, leur qualité ne peut être contestée afin d'en faire constater la résolution et de solliciter l'exécution des clauses contractuelles prévues dans l'hypothèse où l'acte authentique n'avait pu être régularisé, ainsi que la radiation de la publication du compromis à la conservation des hypothèques ; que Monsieur X..., en sa qualité d'héritier réservataire, détient un droit de créance à l'encontre de sa mère et de sa soeur du montant de la valeur de ses droits héréditaires dans la succession de son père, dont dépend partiellement la propriété « LES EDELWEISS » ; qu'il n'avait pas à intervenir au compromis ; qu'en tout état de cause, il a fait part de son accord à la transaction par un courrier de son conseil en date du 24 novembre 2009 ; qu'il est intervenu en première instance aux côtés de ses

parentes et soutient toujours en cause d'appel les prétentions développées par celles-ci ; que l'existence d'un litige successoral pendant devant le Juge du fond n'a aucune incidence sur la présente procédure, du fait du ralliement de Monsieur X... à la cause soutenue par Mesdames X... ; que la fin de non-recevoir soulevée ne saurait être favorablement accueillie. (arrêt, p. 5 et 6) ;

ALORS QU'est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir ; qu'en déclarant Mesdames X... recevables en leur action en ce qu'elles étaient, l'une, usufruitière du bien immobilier litigieux et nue-proprétaire pour la moitié, et l'autre, héritière réservataire et légataire universelle du patrimoine du défunt, et avaient qualité pour signer le compromis de vente, tout en constatant que Monsieur X..., héritier réservataire, n'avait pas signé le compromis et qu'il existait un litige successoral pendant devant le Juge du fond, la Cour d'appel a violé l'article 31 du Code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR constaté la résolution du compromis de vente signé le 3 octobre 2009 entre Mesdames X... et Monsieur Y... et ordonné la radiation de la publication de ce compromis ;

AUX MOTIFS QUE les consorts X... fondent leurs demandes sur les dispositions des articles 808 et 809 du Code de procédure civile qui prévoient que le Juge des référés peut :- dans tous les cas d'urgence, ordonner toutes mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend,- même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite,- accorder une provision au créancier dans le cas où l'existence de l'obligation du débiteur n'est pas sérieusement contestable ; qu'il ne s'agit pas d'apprécier la compétence du Juge des référés, mais de déterminer si les demandes formées relèvent de ses pouvoirs ; que les consorts X... sollicitent que soit constatée la résolution du compromis de vente par le jeu de la clause résolutoire de plein droit ; qu'il n'est pas contesté que Monsieur Y..., seul signataire du compromis, n'a pas adressé dans le délai conventionnel de 15 jours le chèque de 330. 000 €, ni justifié d'une caution bancaire de 660. 000 €, ainsi qu'il s'y était engagé au titre du dépôt de garantie ; qu'il n'a pas exercé sa faculté de rétractation, après la remise de l'acte ; que, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le notaire a notifié aux époux Y... l'acquisition de la clause résolutoire de plein droit ; que ces derniers ont été mis en demeure de régulariser la vente le 16 décembre 2009 et ne se sont pas présentés ; que, par un courriel du 14 décembre 2009, Monsieur Y... a reconnu que la promesse de vente était caduque ; qu'aucune prorogation de délai n'a été convenue entre les parties ; que, dans ces conditions, il n'existe aucune contestation sérieuse s'opposant au constat de la résolution du compromis au 16 décembre 2009 ; que, corrélativement, il y a lieu d'en déduire que les époux Y... ne disposaient d'aucun droit justifiant qu'il soit procédé à la publication de ce compromis à la conservation des hypothèques le 12 janvier 2010, alors que celui-ci n'était plus susceptible de produire d'effets ; qu'il y a urgence à voir constater la résolution du compromis de vente du 3 octobre 2009 et à ordonner la radiation de la publication effectuée à la conservation des hypothèques de CANNES afin de permettre à Mesdames X... de disposer de leur bien, actuellement immobilisé ; que les conditions de l'article 808 du Code de procédure civile sont donc réunies et elles donnent pouvoir au Juge des référés, et en appel à la Cour, de faire droit à ces chefs de demande (arrêt, p. 6 et 7) ;

1°) ALORS QUE le Juge des référés peut accorder une provision au créancier uniquement dans le cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable ; qu'en retenant que les demandes tendant à voir constater la résolution du compromis de vente du 3 octobre 2009 et à ordonner la radiation de la publication effectuée à la conservation des hypothèques de CANNES afin de permettre à Mesdames X... de disposer de leur bien, actuellement immobilisé, ne se heurtaient à aucune contestation sérieuse, tout en

relevant par ailleurs que Monsieur X... était titulaire de droits sur ce bien, un litige successoral étant pendant devant le Juge du fond, ce dont il résultait qu'il existait une contestation sérieuse tenant à la propriété du bien et aux droits de Mesdames X..., la Cour d'appel a violé l'article 808 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE les inscriptions au bureau des hypothèques ne peuvent faire l'objet d'une radiation que du consentement des parties intéressées ou en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée ; qu'une ordonnance de référé n'étant qu'une décision provisoire, le Juge des référés n'a pas compétence pour ordonner la radiation d'une inscription de publicité foncière ; qu'au demeurant, en ordonnant de la sorte la radiation de la publication du compromis de vente, la Cour d'appel a violé l'article 808 du Code de procédure civile, ensemble l'article 2240 du Code civil. QUATRIEME MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Monsieur Y... au paiement de la somme provisionnelle de 660. 000 € au titre de la clause pénale prévue au compromis de vente du 3 octobre 2009 ;

AUX MOTIFS QUE la convention conclue le 3 octobre 2009 stipule qu'au cas où l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de 660. 000 € à titre de clause pénale ; qu'elle ajoute qu'à défaut de réitération de la vente à la date fixée du fait de la défaillance de l'acquéreur, il sera dû au vendeur le montant de la clause pénale ; que Monsieur Y... n'a pas respecté les engagements pris lors de la signature de ce compromis, malgré une mise en demeure du 23 novembre 2009 ; qu'il ne s'est pas présenté à l'étude du notaire chargé d'établir l'acte authentique le 16 décembre 2009, après sommation du 2 décembre 2009 ; qu'il est donc redevable de la clause pénale de 660. 000 € prévue au compromis de vente, qui sera accordée à Mesdames X... à titre de provision et consignée ainsi que l'a spécifié le premier juge (arrêt, p. 7) ;

ALORS QUE les juges sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; que, dans ses conclusions d'appel, Monsieur Y... faisait valoir qu'à admettre que l'on puisse lui opposer la clause pénale stipulée dans le compromis de vente du 3 octobre 2009, le montant de cette clause était manifestement excessif et devait être réduit ; qu'en ne répondant pas à ce moyen opérant, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 16 juin 2011