

Arrêt n°564 du 17 septembre 2020 (17-14.407 ; 17-14.408) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2019:C300564

Rejet

Demandeur(s) : La société Scamille, société à responsabilité limitée

Défendeur(s) : M. A... X...

Jonction

1. En raison de leur connexité, les pourvois n° M 17-14.407 et N 17-14.408 sont joints.

Faits et procédure

2. Selon les arrêts attaqués (Aix-en-Provence, 20 octobre 2016), M. X... qui, en 2000, avait effectué des travaux d'extension d'un local commercial dans lequel il exploitait un fonds de commerce, a été condamné, le 17 février 2004, par le tribunal correctionnel, à une amende et à remettre les lieux en l'état, sous astreinte.

3. Le 26 août 2005, M. X..., qui avait interjeté appel, a cédé son fonds de commerce à la société Scamille.

4. L'acte de vente contenait une clause aux termes de laquelle l'acquéreur s'engageait à garantir le vendeur de l'exécution des mesures relatives au démontage de la structure illicitement mise en place et à exécuter à ses frais les travaux destinés à rendre les locaux conformes à la réglementation.

5. Le 4 octobre 2005, la cour d'appel a confirmé le jugement sur la culpabilité de M. X... et dit que la démolition, à sa charge, de la construction irrégulièrement réalisée devrait intervenir dans le délai d'un an à compter de la date à laquelle l'arrêt deviendrait définitif, sous astreinte de 30 euros par jour de retard.

6. Mis en demeure par l'administration de payer la somme de 20 880 euros au titre de la liquidation de l'astreinte pour la période du 10 octobre 2006 au 5 septembre 2008, M. X... a assigné la société Scamille pour obtenir le paiement de cette somme et la condamnation de l'acquéreur à remettre les lieux en l'état.

Examen des moyens

Sur le premier moyen du pourvoi n° M 17-14.407

Enoncé du moyen

7. La société Scamille fait grief à l'arrêt de déclarer valable la clause de garantie stipulée dans l'acte de vente, alors « *que les mesures de restitution prononcées, par le juge pénal, en application de l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme n'incombent qu'au bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol à l'époque où l'infraction a été commise, sans pouvoir être mises à la charge du tiers acquéreur du bien illégalement construit qui n'a pas été mis en cause, à l'encontre duquel elles ne peuvent faire l'objet de garanties contractuelles ; que la cour d'appel en énonçant, pour dire valable la clause de garantie contractuelle relative à l'exécution de la mesure de restitution ordonnée par l'arrêt du 4 octobre 2005, que les mesures de restitution prévues par l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme, qui ne constituaient pas des sanctions pénales, pouvaient faire l'objet de garanties contractuelles de la part de l'acquéreur d'un bien illégalement construit, a violé l'article L.*

480-5 du code de l'urbanisme, ensemble l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, applicable en la cause. »

Réponse de la Cour

8. La cour d'appel a retenu à bon droit que les mesures de démolition et de mise en conformité ordonnées en application de l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme, qui sont destinées à faire cesser une situation illicite, ne constituant pas des sanctions pénales, peuvent faire l'objet de garanties contractuelles de la part de l'acquéreur.

9. La Cour de cassation a déjà admis la validité de ces stipulations (3e Civ., 22 novembre 2006, pourvoi n° 05-14.833, Bull. 2006, III, n° 235).

10. Elle a également jugé que l'astreinte qui, en application de l'article L. 480-7 du code de l'urbanisme, peut assortir la remise en état des lieux constitue elle aussi une mesure à caractère réel destinée à mettre un terme à une situation illicite et non une peine (Crim. 28 juin 2016, pourvoi n° 15-84.868, Bull. Crim. 2016, n° 202).

11. Il en résulte que la garantie contractuelle peut s'étendre au paiement de l'astreinte.

12. La cour d'appel a retenu que, dans l'acte de cession du fonds de commerce, la société Scamille avait consenti, de manière claire, précise et non équivoque et en toute connaissance de cause, au risque de voir ordonner le démontage de la structure illicitement mise en place, et constaté que le prix de cession du fonds de commerce tenait compte des conséquences financières liées à ce démontage et à la remise en état des lieux conformément à la réglementation.

13. Elle en a exactement déduit que cette clause était valable.

14. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le second moyen du pourvoi n° M 17-14.407

Enoncé du moyen

15. La société Scamille fait grief à l'arrêt de dire qu'elle a manqué à son engagement contractuel de procéder au démontage de la structure illicitement construite et de la condamner à payer à M. X... des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi, alors « *que la cassation à intervenir sur le fondement du premier moyen entraînera nécessairement par voie de conséquence l'annulation de l'arrêt attaqué en ce qu'il a dit que la société Scamille avait manqué à son engagement contractuel de procéder au démontage de la structure illicitement construite et l'a, en conséquence, condamnée à payer à M. X..., en réparation du préjudice subi, la somme de 40 257,86 euros avec intérêts au taux légal à compter du 22 novembre 2012, date de l'assignation valant mise en demeure, en application de l'article 625, alinéa 2, du code de procédure civile. »*

Réponse de la Cour

16. La cassation n'étant pas prononcée sur le premier moyen, le grief tiré d'une annulation par voie de conséquence est devenu sans portée.

Sur le moyen unique du pourvoi n° N 17-14.408

Enoncé du moyen

17. La société Scamille fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile, alors « *que la cassation de l'arrêt rendu le 20 octobre 2016 dans l'instance principale, à intervenir sur le pourvoi distinct formé contre ce dernier arrêt, emportera l'annulation par voie de conséquence du présent arrêt, lequel s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire, conformément à l'article 625 du code de procédure civile. »*

Réponse de la Cour

18. La cassation n'étant pas prononcée sur le pourvoi n° M 17-14.407, le moyen unique du pourvoi n° N 17-14.408, pris d'une annulation par voie de conséquence, est devenu sans portée.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : M. Nivôse

Avocat(s) : SCP Buk Lament-Robillot - SCP Rocheteau et Uzan-Sarano