

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 7 juin 2018**

**N° de pourvoi: 17-17779**

ECLI:FR:CCASS:2018:C300561

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, SCP Meier-Bourdeau et Lécuyer, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique, qui est recevable comme étant de pur droit :

Vu l'article 1582 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 mars 2017), que, par acte du 20 mars 2013, M. et Mme Y... ont vendu à M. X... une maison dont le prix était payé par l'acquéreur par compensation avec une somme d'un même montant formant partie de la dette reconnue par les vendeurs envers l'acquéreur en vertu d'une garantie de passif incluse dans deux actes sous seing privé des 6 et 7 novembre 2012 aux termes desquels M. et Mme Y... avaient cédé à M. X... les actions et la part qu'ils détenaient dans les sociétés Bertlinck et Ficap ; que cette dernière société, qui détenait la société SGA-Varenne ayant pour président M. Y... et pour activité l'administration de biens, était elle-même détenue par la société Bertlinck ; que la société SGA-Varenne a été mise en redressement judiciaire le 24 avril 2013, puis en liquidation judiciaire le 17 juillet 2013 ; que M. et Mme Y... ont assigné M. X... en nullité de la vente immobilière ; que M. X... a sollicité reconventionnellement l'expulsion sous astreinte de M. et Mme Y... et leur condamnation au paiement d'indemnités en réparation de la perte de jouissance du bien et pour procédure abusive ; que le liquidateur de la société SGA-Varenne est intervenu volontairement en appel ;

Attendu que, pour prononcer l'annulation de l'acte de vente et rejeter les demandes de M. X..., l'arrêt retient que, celui-ci n'étant pas créancier de la garantie de passif, la reconnaissance de dette des vendeurs

à son profit est sans cause et que, à défaut de prix, la vente doit être annulée ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que le prix de vente avait été déterminé dans l'acte et alors que l'existence de ce prix n'était pas affectée par une éventuelle impossibilité de le compenser avec une dette du vendeur à l'égard de l'acquéreur, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 mars 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 de Paris, autrement composée ;

Condamne M. et Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SELAFA MJA, ès qualités, et condamne M. et Mme Y... à payer la somme de 3 000 euros à M. X... ;

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 sept juin deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat aux Conseils, pour M. X....

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué, infirmatif de ces chefs, D'AVOIR prononcé l'annulation de l'acte authentique du 20 mars 2013 reçu par monsieur Jérôme E..., notaire associé de la F... , Rémy L... , Bernard G..., Christian H..., Jérôme E..., Irène I... et Hélène J..., notaires, publié au service de la publicité foncière de Fontainebleau le 28 mars 2013, volume 2013P n° 1536, aux termes duquel monsieur Jean-Louis Y... et madame Nadine Z..., épouse Y..., ont vendu à monsieur Franck X... un pavillon à usage d'habitation sis [...], cadastré section [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], au prix de 420.000 euros payé par compensation avec le montant en principal et intérêts d'une même somme, formant partie de la somme due par le vendeur à l'acquéreur ainsi qu'il ressortait du courrier adressé par monsieur et madame Y... à monsieur X... du 3 février 2013, dont

copie annexée à l'acte et D'AVOIR en conséquence débouté monsieur X... de ses demandes en expulsion et en paiement d'indemnité d'occupation et de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article 1582, alinéa 1er, du code civil, la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à la payer ; qu'il s'en déduit que le prix est un élément essentiel de la vente et qu'en l'absence de prix, il n'y a pas de vente ; que s'agissant de l'absence de prix dans l'acte du 20 mars 2013, invoquée par les appelants soutenus par le liquidateur judiciaire, les parties avaient stipulé dans cet acte que "la présente vente est conclue moyennant le prix de quatre cent vingt mille euros (420.000,00 eur), le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.(

) L'acquéreur a payé le prix de vente d'un commun accord avec le vendeur, conformément aux dispositions des articles 1289 et suivants du Code civil, par compensation avec le montant en principal et intérêts d'une même somme, formant partie de la somme due par le vendeur à l'acquéreur, ainsi qu'il ressort du courrier adressé par monsieur et madame Y... à monsieur X... du 3 février 2013" ; qu'à la suite d'une lettre adressée le 1er février 2013 par monsieur X... aux époux Y..., ces derniers, par la lettre précitée du 3 février 2013, lui ont répondu : "Par la présente, nous acceptons la mise en oeuvre de la garantie de passif stipulée aux contrats de cessions des actions et de part sociale des sociétés Bertlinck et Ficap en date des 6 et 7 novembre 2012. Nous reconnaissons que nous vous devons à ce jour la somme de 1.517.456,13 euros au titre de cette garantie de passif. Nous vous proposons dans un premier temps de vous céder notre maison sise [...] pour un prix de 420.000 payé par compensation avec les sommes que nous vous devons" ; qu'ainsi, le prix de vente de la maison, dû par monsieur X..., était payé par compensation avec la dette des époux Y... envers l'acquéreur, reconnue à hauteur de la somme de 1.517.456,13 euros, au titre de la garantie de passif incluse dans les cessions par actes sous seing privé des 6 et 7 novembre 2012 aux termes desquels les époux Y... avaient cédé à monsieur X... les actions et part qu'ils détenaient dans les sociétés Berlinck et Ficap ; qu'aux termes de l'acte sous seing privé du 6 novembre 2012, les époux Y... [avaient] cédé à monsieur X... une part de la société Ficap au prix de 1 euro, avec cette précision incluse dans l'article 5, intitulé "Garantie de passif et d'actif" que "les cédants garantissent solidairement avec la société Bertlinck SA, associée de la SARL Ficap, la parfaite sincérité des bilans des sociétés Ficap, SAS Cabinet Varenne Champagne et Société de gestion et d'administration qui a absorbé, dans le cadre de la fusion signée le 27 janvier 2012, la SAS Cabinet Varenne Champagne. Pour garantir la présente garantie de passif et d'actif, monsieur et madame Y... ont, par acte notarié en date du 10 octobre 2012, consenti au profit de monsieur Franck X... une promesse d'hypothèque sur un bien immobilier sis [...] Cette promesse d'hypothèque figure en annexe 3 au présent acte" ; qu'aux termes de l'acte sous seing privé du 7 novembre 2012, les époux Y... [avaient] cédé à monsieur X..., au "prix global et forfaitaire" de 30 euros, les trente actions de 1.000 euros chacune qu'ils détenaient dans la société Bertlinck SA, ce prix ayant été fixé sur la base du bilan au 31 décembre 2011 de cette société, ainsi qu'en fonction de la situation financière, comptable et juridique actuelle des sociétés filiales de la société Bertlinck SA, la SAS Société de gestion et d'administration, détenue par la société Ficap, et la SAS Cabinet Varenne Champagne détenue par la société de gestion et d'administration, avec cette précision énoncée à l'article 6 : "Garantie de passif et d'actif" que "les comptes annuels de la société ont été établis en conformité avec le droit luxembourgeois. Ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de la société. Une situation comptable de la société au 30 septembre 2012 figure en annexe 3 au présent contrat. Le cédant garantit que la société a, à la date du 30 septembre 2012, des liquidités de 23.773,40 euros et qu'il n'existe au passif aucune dette occulte. A ce jour,

il n'y a aucun changement défavorable majeur concernant la situation financière, les droits et obligations de la société ou les prévisions qui lui sont relatives" ; que cet acte mentionnait que "pour garantir la présente garantie de passif et d'actif, monsieur et madame Y... ont, par acte notarié en date du 10 octobre 2012, consenti au profit de monsieur Franck X... une promesse d'hypothèque sur un bien immobilier sis [...] . Cette promesse d'hypothèque figure en annexe « 4 au présent acte » ; que la convention du 6 novembre 2012 ne précisait pas l'identité du bénéficiaire de la garantie de passif et d'actif qu'elle renfermait, la mention de l'hypothèque inscrite par les cédants au profit du cessionnaire ne pouvant en tenir lieu ; qu'en outre, dans les conventions des 6 et 7 novembre 2012, les clauses de garanties précitées ne renfermaient aucune mention relative à l'étendue de l'engagement des cédants, ces derniers s'étant bornés à garantir l'absence de dette autre que celles mentionnées aux bilans annexés à chacun des actes de cessions ; qu'ainsi, ces clauses n'emportaient pas garantie de prix dont le cessionnaire pourrait se prévaloir en réclamant une révision en fonction d'un passif antérieur révélé postérieurement à la cession ; qu'en revanche, ces clauses, à la condition qu'elles comportent l'engagement par le cédant en ce sens, seraient de nature à fonder l'action de la société en paiement d'une indemnité égale au montant du passif non prévu dans le bilan de référence ; que d'ailleurs, dans sa lettre du 1er février 2013 adressée aux époux Y..., monsieur X..., qui se prévalait des garanties de passif incluses dans les deux actes précités, reprochant à monsieur Y... l'absence de sincérité des comptes au motif que des vacations avaient été facturées à hauteur de 1.517.456,13 euros sans contrepartie réelle au profit des syndicats des copropriétaires, mettait en demeure monsieur Y... "de restituer à la SGA la somme de 1.517.456,13 euros" ; qu'il se déduisait de l'ensemble de ces éléments que ce n'était pas le cessionnaire qui était le créancier de la somme de 1.517.456,13 et que la reconnaissance de dette du 3 février 2013 au profit de monsieur X... était sans cause ; qu'en conséquence, à défaut de prix, la vente du 20 mars 2013 devait être annulée, le jugement entrepris étant infirmé en ce qu'il avait débouté les époux Y... de cette demande (arrêt, p. 4 et 5) ;

ALORS QUE la vente dont le prix est contractuellement fixé est valable, peu important que ce prix n'ait pas été payé et en particulier que la créance de prix n'ait pu se compenser avec une dette du vendeur à l'égard de l'acquéreur résultant d'une reconnaissance dépourvue de cause ; qu'en jugeant néanmoins que la vente immobilière du 20 mars 2013 devait être annulée pour défaut de prix, par la considération que la reconnaissance, par le vendeur, de la dette qui devait se compenser avec le prix de vente aurait été dépourvue de cause, cependant qu'elle avait constaté que ledit prix avait été contractuellement fixé, la cour d'appel a violé l'article 1582 du code civil ;

ALORS, A TITRE SUBSIDIAIRE, QUE le juge ne peut se prononcer par un motif impropre à justifier sa décision, et ne peut notamment refuser au bénéficiaire de deux garanties d'actif et de passif consenties par deux actes distincts, le bénéfice de l'ensemble des garanties par la seule considération que l'un des deux actes seulement ne précise pas expressément le bénéficiaire de la garantie ; qu'en se bornant pourtant pour dire que le cessionnaire n'était pas, au terme des garanties d'actif et de passif consenties, d'une part, dans l'acte de cession de part sociale en date du 6 novembre 2012, d'autre part, dans l'acte de cession d'actions en date du 7 novembre 2012, le créancier de la somme de 1.517.456,13 euros et qu'en conséquence la vente immobilière litigieuse devait être annulée pour défaut de prix à relever que la convention du 6 novembre 2012 ne précisait pas l'identité du bénéficiaire de la garantie de passif et d'actif qu'elle renfermait, cependant qu'elle n'avait relevé aucun vice qui aurait affecté la garantie d'actif et de passif figurant dans le second acte, en date du 7 novembre 2012, la cour d'appel a privé sa décision de

base légale au regard de l'article 1134 ancien du code civil, devenu les articles 1103, 1104 et 1193 nouveaux du même code ;

ALORS, EN OUTRE, QU'on est censé avoir stipulé pour soi-même, à moins que le contraire ne soit exprimé par la convention ; qu'en se fondant, pour retenir que la garantie de passif litigieuse serait de nature à fonder l'action de la société en paiement d'une indemnité égale au montant du passif non prévu dans le bilan de référence, sur la seule constatation que l'identité du bénéficiaire de la garantie de passif et d'actif qu'elle renfermait n'était pas précisée, cependant qu'il avait été constaté que l'acte de cession litigieux du 6 novembre 2012 avait été conclu entre les époux X... et monsieur Y..., ce dont il résultait que la société n'était pas partie audit acte, la cour d'appel a violé les articles 1165 et 1121 anciens du code civil, devenus les articles 1199 et 1205 nouveaux du même code ;

ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE le juge ne peut relever d'office un moyen, sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en retenant néanmoins, pour dire que le cessionnaire n'aurait pas été le créancier de la somme de 1.517.456,13 euros et qu'en conséquence la vente litigieuse devait être annulée pour défaut de prix, que la convention du 6 novembre 2012 ne précisait pas l'identité du bénéficiaire de la garantie de passif et d'actif, sans inviter les parties à présenter leurs observations sur ce point, cependant que les cédants des actions et de la part sociale, débiteurs de la garantie litigieuse, avaient reconnu leur dette à l'égard du cessionnaire par acte sous seing privé du 3 février 2013 et qu'ils n'avaient pas contesté, dans leurs conclusions, la qualité du cessionnaire comme bénéficiaire de ladite garantie mais seulement l'étendue de celle-ci, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

ALORS, DE SURCROIT, QU'en relevant d'office, et sans le soumettre à la discussion contradictoire des parties, le moyen pris de la prétendue nullité de la vente d'immeuble pour défaut de prix, que les époux Y... n'avaient pas soulevé, la cour d'appel a de plus fort violé l'article 16 du code de procédure civile ;

ALORS, A TITRE INFINIMENT SUBSIDIARE, QUE, sauf précision contraire dans l'acte de constitution d'hypothèque, le bénéficiaire d'une telle sûreté est nécessairement le créancier du rapport d'obligation dont elle est l'accessoire ; qu'en se bornant néanmoins pour dire que le cessionnaire n'aurait pas été le créancier de la somme de 1.517.456,13 euros et qu'en conséquence, la vente litigieuse devait être annulée pour défaut de prix à affirmer que la mention de l'hypothèque inscrite par les cédants des actions et de la part sociale au profit du cessionnaire sur leur bien immobilier ne pouvait tenir lieu d'indication de l'identité du bénéficiaire de la garantie d'actif et de passif consentie par les cédants par la convention du 6 novembre 2012, convention que l'hypothèque venait pourtant expressément revêtir d'une sûreté, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée par monsieur X... (conclusions, p. 10, alinéa 4), s'il ne résultait pas de l'acte du 6 novembre 2012 que la convention d'hypothèque ne pouvait qu'être l'accessoire du rapport d'obligation né de la garantie de passif litigieuse, ce qui désignait nécessairement le bénéficiaire de l'hypothèque comme le créancier de ladite garantie de passif, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2393, alinéa 1er, du code civil ;

ALORS, DE MEME, QU'en statuant comme elle a fait, cependant qu'il résultait sans la moindre ambiguïté de la convention du 6 novembre 2012 en particulier du rapprochement des clauses stipulant la garantie d'actif et de passif et de celle mentionnant, pour sûreté de cette garantie, l'hypothèque inscrite par les cédants des actions et de la part sociale au profit du cessionnaire que le cessionnaire des actions et de la part sociale était nécessairement le bénéficiaire de la garantie d'actif et de passif, la cour d'appel a dénaturé cet acte et violé l'article 1134 ancien du code civil, devenu les articles 1103 et 1193 nouveaux du même code. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 24 mars 2017