

Le : 29/11/2018

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 8 novembre 2018**

**N° de pourvoi: 14-25005**

ECLI:FR:CCASS:2018:C300962

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Claire Leduc et Solange Vigand, SCP Rousseau et Tapie, 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 (Grenoble, 12 mai 2014), que la société civile immobilière (SCI) de la Bourne a vendu à la SCI Pont Peillon un immeuble avec faculté de rachat ; que le vendeur a exercé son droit de rachat ; que, les parties étant en désaccord sur le montant des sommes à rembourser, la SCI de la Bourne a assigné la SCI Pont Peillon en fixation de ces sommes ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu que la SCI Pont Peillon fait grief à l'arrêt de limiter à une certaine somme le montant de la condamnation de la SCI de la Bourne ;

Mais attendu qu'appréciant souverainement la valeur probante des pièces qui lui étaient soumises, la cour d'appel, qui ne s'est pas fondée sur l'absence de production au dossier des pièces 35, 36 et 37, a pu, sans dénaturer des conclusions d'appel et par une décision motivée, rejeter la demande relative à la régularisation de la taxe sur la valeur ajoutée ;

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

Mais sur le moyen unique du pourvoi incident :

Vu les articles 1659 et 1673 du code civil ;

Attendu que, à défaut d'accord des parties, le vendeur qui use du pacte de rachat ne peut entrer en possession de l'immeuble qu'après avoir réglé le prix et les frais définitivement fixés judiciairement ;

Attendu que, pour condamner la SCI de la Bourne à verser à la SCI Pont Peillon la totalité des loyers payés par le locataire du bien objet du réméré à compter du mois de novembre 2011 jusqu'à complet paiement du prix définitif, l'arrêt retient que le transfert de propriété n'intervient qu'à la date où le prix, définitivement arrêté par une décision ayant autorité de chose jugée, aura été versé effectivement et dans son intégralité ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la SCI de la Bourne avait versé une somme, au titre du remboursement du prix et des frais visés par l'article 1673 du code civil, d'un montant supérieur à celui retenu par l'arrêt, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la SCI de la Bourne à payer à la SCI Pont Peillon la totalité des loyers versés par le locataire occupant l'immeuble objet du réméré à compter du mois de novembre 2011 jusqu'à complet paiement du prix définitif, l'arrêt rendu le 12 mai 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Lyon ;

Condamne la société civile immobilière Pont Peillon aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société civile immobilière Pont Peillon et la condamne à payer à la société civile immobilière de la Bourne la somme de 3 000 euros ;

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit novembre deux mille dix-huit. MOYENS

## ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit, au pourvoi principal, par la SCP Rousseau et Tapie, avocat aux Conseils, pour la société Pont Peillon

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir limité la condamnation de la SCI de la Bourne à verser à la SCI Pont Peillon la somme de 310 578, 28 euros outre la totalité des loyers versés à la SCI de la Bourne par le locataire occupant l'immeuble objet du réméré à compter du mois de novembre 2011 jusqu'à complet paiement du prix définitif ;

Aux motifs que les parties s'opposaient sur le seul versement de la somme de 97 098, 72 euros venant compléter le remboursement des frais de reconstruction de l'immeuble et qui correspond à la TVA ; que la SCI Pont Peillon exposait que l'exercice du réméré entraînait l'obligation d'effectuer une régularisation globale de la TVA déduite qui prenait la forme d'un reversement auprès du trésor public ; que néanmoins, la SCI Pont Peillon ne produisait aucun élément en ce sens de sorte qu'il convenait de dire que la somme de 97 098, 72 euros serait déduite du montant du prix du réméré ;

Alors que 1°) il résulte des conclusions récapitulatives de la SCI Pont Peillon du 11 mars 2014 et du bordereau de communication de pièces y annexé qu'elle avait versé au débat une lettre du 27 juin 2012 qu'elle avait adressée à la direction départementale des finances publiques du Var concernant la proposition de rectification correspondant à la régularisation de la TVA initialement déduite en 2006 sur le montant de travaux par suite de l'exercice de la faculté de réméré, d'un montant de 66 792 euros, soit 14/20e de 95 417 euros (pièce n° 37), un avis de mise en recouvrement afférent à cette TVA (pièce n° 36) et une décision du 13 février 2013 de rejet de demande de remise gracieuse des intérêts de retard correspondant à cette rectification de TVA (pièce n° 35), pièces expressément visées dans ses conclusions soutenant que le montant de la TVA à reverser était de 95 517 euros à laquelle l'administration devait appliquer un abattement d'1/20e par année écoulée depuis l'exercice de la faculté de rachat (conclusions, p. 7 et 8) ; qu'en retenant dans pareilles circonstances que la SCI Pont Peillon ne produisait aucun élément sur l'obligation de régularisation de TVA prenant la forme d'un reversement au trésor public, la cour d'appel a dénaturé ses conclusions, en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

Alors que 2°) le juge doit inviter les parties à s'expliquer, le cas échéant, sur l'absence au dossier des pièces mentionnées dans les conclusions et figurant au bordereau, et dont la communication n'est pas contestée ; qu'il résulte des conclusions récapitulatives de la SCI Pont Peillon du 11 mars 2014 et du bordereau de communication de pièces y annexé qu'elle avait versé au débat une lettre du 27 juin 2012 qu'elle avait adressée à la direction départementale des finances publiques du Var concernant la proposition de rectification correspondant à la régularisation de la TVA initialement déduite en 2006 sur le montant de travaux par suite de l'exercice de la faculté de réméré, d'un montant de 66 792 euros, soit 14/20e de 95 417 euros (pièce n° 37), un avis de mise en recouvrement afférent à cette TVA (pièce n° 36) et une décision du 13 février 2013 de rejet de demande de remise gracieuse des intérêts de retard correspondant à cette rectification de TVA (pièce n° 35), pièces expressément visées dans ses conclusions soutenant que le montant de la TVA à reverser était de 95 517 euros à laquelle l'administration avait appliqué un abattement

d'1/20e par année écoulée depuis l'exercice de la faculté de rachat (conclusions, p. 7 et 8) ; qu'en se fondant sur l'absence de production de pièces de nature à établir l'obligation de régularisation de TVA prenant la forme d'un reversement au trésor public, sans inviter les parties à s'expliquer, le cas échéant, sur l'absence au dossier des pièces 35, 36 et dont la communication n'était pas contestée par la partie adverse, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

Alors que 3°) et en tout état de cause, en énonçant que la SCI Pont Peillon ne produisait aucune pièce relative à l'obligation d'effectuer une régularisation de la TVA par suite de l'exercice de la faculté de rachat prenant la forme d'un reversement au trésor public, cependant qu'elle se prévalait d'une lettre du 27 juin 2012 qu'elle avait adressée à la direction départementale des finances publiques du Var concernant la proposition de rectification correspondant à la régularisation de la TVA initialement déduite en 2006 sur le montant de travaux par suite de l'exercice de la faculté de rachat, d'un montant de 66 792 euros, soit 14/20e de 95 417 euros (pièce n° 37), d'un avis de mise en recouvrement afférent à cette TVA (pièce n° 36) et d'une décision du 13 février 2013 de rejet de demande de remise gracieuse des intérêts de retard correspondant à cette rectification de TVA (pièce n° 35), pièces expressément visées dans les conclusions récapitulatives de la SCI Pont Peillon du 11 mars 2014 qui soutenaient que le montant de la TVA à reverser était de 95 517 euros à laquelle l'administration devait appliquer un abattement d'1/20e par année écoulée depuis l'exercice de la faculté de rachat (conclusions, p. 7 et 8), la cour d'appel n'a pas motivé sa décision en violation de l'article 455 du code de procédure civile ; Moyen produit, au pourvoi incident, par la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat aux Conseils pour la société de la Bourne

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la SCI de la Bourne à payer à la SCI Pont Peillon la totalité des loyers versés à la SCI de la Bourne par le locataire occupant l'immeuble objet du rachat à compter du mois de novembre 2011 jusqu'à complet paiement du prix définitif ;

AUX MOTIFS, sur la demande de remboursement des loyers perçus par la SCI de la Bourne à compter du mois de novembre 2011, QU'à la suite du versement des sommes dues en vertu de l'exécution provisoire attachée à la décision du 8 juillet 2009, la SCI de la Bourne a convaincu le locataire occupant le bien donné à rachat de lui verser les loyers devant être versés au bailleur ; que par application de l'article 1673 du code civil, le vendeur qui use du pacte de rachat ne peut entrer en possession du bien qu'après complet paiement du prix ; que la SCI de la Bourne, qui a fait appel du jugement fixant le prix que dès lors elle conteste et dont elle demande la minoration, ne peut sérieusement soutenir qu'elle s'est acquittée du prix définitif au seul motif que la décision de première instance est assortie de l'exécution provisoire ; que le transfert de propriété n'intervenant qu'à la date où le prix, définitivement arrêté par une décision ayant autorité de la chose jugée, aura été versé effectivement et dans son intégralité, il convient de dire que le prix du rachat comprendra les sommes versées à la SCI de la Bourne par les locataires à compter du mois de novembre 2011 jusqu'à versement effectif du prix devenu définitif ; que le jugement déferé sera donc complété sur ce point ;

ALORS QUE le vendeur qui use du pacte de rachat est en droit d'entrer en possession, donc de jouir de la chose rétrocédée et de ses fruits, à compter du jour où il a satisfait à ses obligations, en payant le prix de rachat, éventuellement fixé, au préalable, par un

jugement assorti de l'exécution provisoire ; qu'en retenant, pour condamner la SCI de la Bourne à reverser les loyers versés par le locataire occupant l'immeuble objet du r m r   à la SCI Pont Peillon, que les sommes dues en vertu de l'exécution provisoire attach e à la décision du 8 juillet 2009 avaient été vers es, mais que le transfert de propriété n'intervenant qu'à la date où le prix, « définitivement arrêté par une décision ayant autorité de la chose jugée », est versé effectivement et dans son intégralité, la SCI de la Bourne devait reverser ces loyers à la SCI Pont Peillon, quand le vendeur usant du pacte de rachat ayant payé le prix de celui-ci entre en possession de l'immeuble objet du r m r   et est donc en droit de percevoir les loyers afférents, sans que son entrée en possession puisse être subordonn e à la réalisation d'une condition supplémentaire, non prévue par la loi, à savoir le caractère définitif de la décision judiciaire fixant le prix de rachat qu'il a versé, la cour d'appel a violé les articles 1659 et 1673 du code civil, ensemble les articles 500, 514 et 515 du code de procédure civile. **Publication :**

**Décision attaqu e :** Cour d'appel de Grenoble , du 12 mai 2014