

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 9 mars 2017

N° de pourvoi: 15-26.182

ECLI:FR:CCASS:2017:C300307

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP Piwnica et Molinié, 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 (Chambéry, 30 juin 2015), que, par acte sous seing privé du 5 décembre 2012, Mme X... et M. et Mme Y... ont conclu une promesse synallagmatique de vente d'un terrain à détacher d'une parcelle plus grande, sous conditions suspensives d'obtention d'un prêt avant le 30 mai 2013 et d'un permis de construire avant le 15 juillet 2013 par les acquéreurs, la réitération étant fixée au 31 juillet 2013 ; que, Mme X... ayant refusé de signer l'acte authentique, M. et Mme Y... l'ont assignée en vente forcée et paiement de la clause pénale ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article 1176 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

Attendu que, lorsque, dans une promesse synallagmatique de vente, un délai est prévu

pour la réalisation de la condition suspensive et qu'à la date prévue pour la réitération par acte authentique, cette condition n'est pas accomplie, la promesse est caduque ;

Attendu que, pour dire la vente parfaite et ordonner sa réalisation forcée, l'arrêt retient que Mme X... ne prétend pas avoir rempli les formalités nécessaires à la mise en oeuvre de la caducité pour absence de dépôt de la demande du permis de construire et de l'obtention du prêt dans les délais prévus, ni avoir cherché à obliger M. et Mme Y... à signer l'acte authentique après le 31 juillet 2013 ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le deuxième moyen :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette la demande de Mme X... en paiement de la somme de 7 716 euros pour la remise en état du terrain, l'arrêt rendu le 30 juin 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ; 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 Grenoble ;

Condamne M. et Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme Y... et les condamne à payer la somme de 3 000 euros à Mme 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 partiellement cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour Mme X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mme X... de sa demande tendant à voir le compromis de vente en date du 5 décembre 2012 déclaré caduc du fait de la défaillance des conditions suspensives à la date prévue audit compromis, d'avoir dit que la vente était parfaite, d'avoir condamné Mme Christiane X... à déposer une nouvelle

déclaration préalable pour la création d'un lotissement de deux lots dont un, objet de la vente, de 800 m², étant précisé que ce lot sera caractérisé comme décrit ci-après, sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter du mois suivant la signification du présent jugement, d'avoir condamné Mme Christiane X... à faire établir un nouveau document d'arpentage faisant apparaître la parcelle objet de la vente et à publier celui-ci auprès du cadastre, sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter du mois suivant la signification du présent jugement, d'avoir ordonné la réalisation de la vente forcée du terrain appartenant à Mme Christiane X... au profit de M. et Mme Y..., situé ... (74) constructible à usage d'habitations, viabilisé, d'une largeur de 40 mètres, d'une superficie totale de 800 m², libre de tout encombrement, issu d'une parcelle plus grande cadastrée section B numéro 1466 d'une contenance de 18 a 68 ca, d'avoir dit que le présent jugement vaut acte de cession et transfert de propriété pour le prix de 176 000 euros, d'avoir ordonné la publication du présent jugement au service de la publicité foncière à la demande de la partie la plus diligente, d'avoir condamné Mme Christiane X... à verser à M. et Mme Y... la somme de 8 800 euros à titre de clause pénale et d'avoir dit que le montant de cette condamnation s'imputera sur le prix de vente ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les deux conditions suspensives d'obtention de prêt et de permis de construire sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur, qu'il est constant qu'elles étaient remplies à la date du 7 février 2014 à laquelle les époux Y... ont fait convoquer Mme X... chez le notaire ; que selon l'acte, l'acquéreur devra recevoir l'offre de prêt au plus tard le 30 mai 2013 et devra justifier auprès du vendeur du dépôt d'une demande de permis de construire au plus tard le 15 février 2013, et encore, avoir obtenu un permis de construire avant le 15 juillet 2013 ; que Mme X... fait valoir que les acquéreurs ont obtenu leur permis de construire le 25 novembre 2013, c'est à dire au-delà du délai prévu dans l'acte ; que toutefois l'acte ne prévoit la sanction de la caducité que dans la seule hypothèse où l'acquéreur n'a pas déposé la demande avant le 15 février 2013, que toutefois, cette sanction ne peut jouer qu'après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception (page 5) ; que Mme X... ne prétend pas avoir rempli cette formalité ; que l'acte prévoit par ailleurs en page 6 les modalités de réalisation de la condition suspensive d'obtention de prêt, dans les termes suivants : « La réception de cette offre devra intervenir aux plus tard le 30 mai 2013 ; » « l'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'acquéreur au vendeur par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivants expiration du délai ci-dessus ; » « A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le vendeur aura la faculté de mettre l'acquéreur en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation de la condition » « cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu » « Passé ce délai de huit jours sans que l'acquéreur n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie (...) » ; que Mme X... ne prétend pas davantage avoir envoyé cette lettre recommandée ; qu'enfin selon la clause figurant en haut de page 10 de l'acte, la date du 31 juillet 2013 avant laquelle la réitération de la vente devait intervenir, « (...) n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter ; » que Mme X... ne prétend pas davantage avoir cherché à obliger les époux Y... à signer l'acte authentique de vente après le 31 juillet 2013 ; que ceux-ci sont ainsi fondés à faire valoir que la vente est devenue parfaite ;

AUX MOTIFS ADOPTES QU'aux termes de l'article 1589 du code civil, la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. Si cette promesse s'applique à des terrains déjà lotis ou à lotir, son acceptation

et la convention qui en résultera s'établiront par le paiement d'un acompte sur le prix, quel que soit le nom donné à cet acompte, et par la prise de possession du terrain. La date de la convention, même régularisée ultérieurement, sera celle du versement du premier acompte. En l'espèce, par acte reçu en l'Etude de Mes Xavier Z... et Christian A..., Notaires associés à Annemasse le 05 décembre 2012, Mme Christiane X... en qualité de vendeur et M. et Mme Y... en qualité d'acquéreurs ont signé un compromis de vente concernant "un terrain constructible à usage d'habitations, viabilisé, d'une largeur de 40 mètres, d'une superficie totale de 800 m², libre de tout encombrement, issu d'une parcelle plus grande cadastrée section B numéro 1466 d'une contenance de 18 a 68 ca", situé ... (74). Mme X... soutient que la fixation de la superficie de la parcelle litigieuse à 818m² par le géomètre a été déterminée au regard des contraintes d'urbanisme. Elle produit à l'appui de ses dires un plan cadastral de la parcelle n° 1467 en cause (pièce n° 1 de Mme X...) ainsi qu'un message électronique en date du 15 juillet 2013 du géomètre expert ayant réalisé l'arpentage, M. Jean-Luc B... (pièce n° 2 de Mme X...), par lequel il mentionne la nécessité de reculer à 5 mètres au lieu de 4 la construction envisagée par rapport à la limite de la voie communale. Il ne précise cependant pas que cette contrainte a pour conséquence d'augmenter la superficie du terrain. De même, si Mme X... fournit le refus de permis de construire décidé par la mairie de Fillinges le 30 août 2013, cette décision est également fondée sur le non-respect du règlement du POS imposant à toute construction un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques. La mairie ne fait nullement mention d'une superficie trop exiguë, alors qu'elle était déjà fixée à 807 m², laissant supposer que ces contraintes d'urbanisme peuvent être prises en compte sans augmenter la superficie de la parcelle. Aucun lien n'est donc établi entre les contraintes d'urbanisme invoquées par Mme X... et la nécessité d'augmenter la superficie du terrain litigieux. Les époux Y... sollicitent d'ailleurs dans leurs conclusions le dépôt d'une nouvelle déclaration préalable pour la création d'un lotissement de deux lots dont un, objet du litige, de 800 m² ainsi que l'établissement d'un nouveau document d'arpentage retenant cette superficie.

ALORS, de première part, QU'en considérant que le dépassement du délai de réitération du compromis de vente que les parties avaient fixé au 31 juillet 2013 n'était pas extinctif mais constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter, tandis que cette sanction n'était applicable qu'à l'hypothèse bien précise où l'une des parties refusait de réitérer le compromis par devant notaire en dépit de la réalisation des conditions suspensives, la cour d'appel a, par une fausse application, méconnu l'article 1134 du code et le compromis de vente en date du 5 décembre 2012 ;

ALORS, de seconde part, QUE lorsqu'un délai est prévu pour la réalisation de la condition suspensive et qu'à la date prévue pour la régularisation de la vente par acte authentique, cette condition n'est pas accomplie, la promesse synallagmatique de vente est frappée de caducité ; qu'après avoir relevé qu'à la date du 31 juillet 2013, aucune des conditions suspensives prévues n'était réalisée, la Cour d'appel ne pouvait écarter la caducité du compromis de vente en date du 5 décembre 2012, sans méconnaître le sens et la portée des articles 1583 et 1589 du code de civil ;

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mme X... de sa demande tendant à voir le compromis de vente en date du 5 décembre 2012 déclaré caduc du fait de la défaillance des conditions suspensives à la date prévue audit compromis, d'avoir dit que la vente était parfaite, d'avoir condamné Mme Christiane X... à déposer une nouvelle déclaration préalable pour la création d'un lotissement de deux lots dont un, objet de la vente, de 800 m², étant précisé que ce lot sera caractérisé comme décrit ci-après, sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter du mois suivant la signification du présent jugement, d'avoir condamné Mme Christiane X... à faire établir un nouveau document d'arpentage faisant apparaître la parcelle objet de la vente et à publier celui-ci auprès du cadastre, sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter du mois suivant la signification du présent jugement, d'avoir ordonné la réalisation de la vente forcée du terrain appartenant à Mme Christiane X... au profit de M. et Mme Y..., situé ... (74) constructible à usage d'habitations, viabilisé, d'une largeur de 40 mètres, d'une superficie totale de 800 m², libre de tout encombrement, issu d'une parcelle plus grande cadastrée section B numéro 1466 d'une contenance de 18 a 68 ca, d'avoir dit que le présent jugement vaut acte de cession et transfert de propriété pour le prix de 176.000 euros, d'avoir ordonné la publication du présent jugement au service de la publicité foncière à la demande de la partie la plus diligente, d'avoir condamné Mme Christiane X... à verser à M. et Mme Y... la somme de 8 800 euros à titre de clause pénale et d'avoir dit que le montant de cette condamnation s'imputera sur le prix de vente ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE selon Mme X..., le géomètre aurait été contraint de définir une parcelle de 818 m², qu'il en résulterait l'impossibilité de réitérer la vente dans les termes de la promesse synallagmatique de vente ; qu'elle en veut pour preuve un courrier de celui-ci ; que dans ce document, le géomètre donne des explications sur la distance de recul de 5 m par rapport au chemin d'accès imposée par la commune et termine en indiquant que le projet de constitution de la future parcelle de 807 m² est provisoire, de sorte qu'il ne peut être annexé à un acte authentique (pièce n° 2 de Mme X...) ; que ce courrier ne permet donc pas de tirer la conclusion que les contraintes d'urbanisme auraient imposé la superficie de 818 m² ; qu'il en résulte que les premiers juges ont ajusté titre condamné Mme X... à remplir son obligation de délivrance dans les termes figurant au dispositif de leur décision ;

AUX MOTIFS ADOPTES QU' en tout état de cause, lors de la signature de la promesse de vente, les parties étaient d'accord sur la chose : soit un terrain constructible à usage d'habitations, viabilisé, d'une largeur de 40 mètres, d'une superficie totale de 800 m², libre de tout encombrement, issu d'une parcelle plus grande cadastrée section B numéro 1466 d'une contenance de 18 a 68 ca, situé ... (74) et sur le prix : soit 220 euros au m², avec un prix pour la parcelle fixé à 176.000 euros. Mme X... ne peut davantage solliciter la résolution du compromis de vente en application de l'article 1184 du code civil dans la mesure où le compromis de vente prévoyait en page 5 une "autorisation immédiate pour l'acquéreur (...) de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet de l'acquéreur tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux". Les époux Y... étaient donc autorisés à réaliser des sondages pour étudier le sol du terrain litigieux. Mme X... soutient que les époux Y... ont sectionné le grillage et écrasé les arbustes qui longeaient la clôture sur près de 5 mètres pour effectuer le dit sondage. Elle ne produit cependant à l'appui de ses dires qu'un devis réalisé par un pépiniériste (pièce n° 6 de Mme X...) et non une facture ou tout constat d'huissier. En l'absence de pièce établissant

tout dommage et toute voie de fait, il y a lieu de débouter Mme X... de ses demandes formées au titre de la remise en état du terrain et de la clause pénale. Au vu de l'ensemble de ces éléments, il y a donc lieu de constater que lors de la signature du compromis de vente le 05 décembre 2012, les époux Y... et Mme X... étaient d'accord sur la chose et sur le prix. Les conditions suspensives ayant par ailleurs été réalisées par l'obtention d'un permis de construire et d'un prêt par les époux Y... (pièces n° 29 et 40 des époux Y...) sans que les délais de réalisation ne puissent leur être reprochés dans la mesure où aucune lettre recommandée avec accusé de réception ne leur a été envoyée sur ce fondement, il y a lieu de constater la levée des dites conditions suspensives et de prononcer la réalisation forcée de la vente. Il conviendra en conséquence de condamner Mme X... à déposer une nouvelle déclaration préalable pour la création de la parcelle litigieuse dans les conditions fixées dans le compromis de vente et de faire établir un nouveau document d'arpentage, et ce sous astreinte telle que précisée dans le dispositif. Le présent jugement vaudra acte de cession et transfert de propriété pour le prix de 176.000 euros. Le compromis de vente prévoyait en page 7 qu' "au cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, 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 8 800 euros à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts" ;

ALORS QUE la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix ; que l'objet de la vente doit être déterminable ; qu'en considérant qu'il existait un accord entre les parties portant sur la chose et sur la prix sans rechercher, comme elle y était invitée par l'exposante, si le caractère déterminable de la chose faisait défaut dès lors que l'emplacement de la parcelle à détacher n'était pas précisé dans le compromis de vente en date du 5 décembre 2012, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1129, 1583 et 1589 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Mme X... de sa demande tendant à voir les défendeurs condamnés à lui payer la somme de 7.716 euros pour la remise en état du terrain ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE celle-ci demande de paiement d'une somme de 7 716 euros pour la « remise en état du terrain » ; que le compromis autorisait les acquéreurs à faire procéder à des sondages avant la signature de l'acte authentique de façon à vérifier qu'ils pourraient construire leur maison sans avoir recours à des fondations spéciales ; que Mme X... fait valoir que l'engin qu'ils ont fait pénétrer sur le terrain a écrasé le grillage sur 4 m de largeur et détérioré la végétation, dont des cyprès, qu'elle a dû faire intervenir un pépiniériste pour rétablir la clôture et replanter les arbres détruits ; que Mme X... produit des photographies qui ont été prises alors que le terrain était recouvert en surface par la neige ce qui rend difficile leur interprétation, que toutefois l'une d'elle permet de voir des plantations dégradées, mais qu'il paraît impossible d'imputer la responsabilité de ce dommage à l'intervention des époux Y... ; que les explications de Mme X... ne mettent pas davantage en évidence le préjudice moral qu'elle invoque, qu'elle sera donc déboutée de

la demande correspondante ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE Mme X... soutient que les époux Y... ont sectionné le grillage et écrasé les arbustes qui longeaient la clôture sur près de 5 mètres pour effectuer le dit sondage. Elle ne produit cependant à l'appui de ses dires qu'un devis réalisé par un pépiniériste (pièce n°6 de Mme X...) et non une facture ou tout constat d'huissier. En l'absence de pièce établissant tout dommage et toute voie de fait, il y a lieu de débouter Mme X... de ses demandes formées au titre de la remise en état du terrain et de la clause pénale ;

ALORS QU'en considérant que Mme X... ne rapportait pas la preuve d'une détérioration des plantations et des grillages de son fonds imputable aux entreprises missionnées par ses adversaires tandis que ces derniers ne contestaient pas cette dégradation dans leurs écritures d'appel, la cour d'appel a dénaturé l'objet du litige en violation de l'article 4 du code de procédure civile ; **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry , du 30 juin 2015