

TEXTE INTÉGRAL

Cassation partielle
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2020:C300225
numéros de diffusion : 225

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

JT

COUR DE CASSATION

Audience publique du 5 mars 2020

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 225 FS-P+B+I

Pourvoi n° V 19-10.398

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 5 MARS 2020

1°/ M. U... P...,

2°/ Mme N... D... épouse P...,

domiciliés [...],

ont formé le pourvoi n° V 19-10.398 contre l'arrêt rendu le 7 novembre 2018 par la cour d'appel de Montpellier (1re chambre civile B), dans le litige les opposant :

1°/ à la société M... I... B..., T... B... et K... S..., société civile professionnelle, dont le siège est [...],

2°/ à la société JLM, société civile immobilière, dont le siège est ...,

défenderesses à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de M. et Mme P..., de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société M... I... B..., T... B... et K... S..., de la SCP Marlange et de La

Burgade, avocat de la société JLM, et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 11 février 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mme Greff-Bohnert, MM. Jacques, Bech, Boyer, conseillers, Mmes Guillaudier, Georget, Renard, Djikpa, conseillers référendaires, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 7 novembre 2018), M. et Mme P... ont consenti à la société civile immobilière JLM (la SCI) une promesse de vente d'un bien immobilier pour le prix de 244 000 euros.
2. Celle-ci a levé l'option et versé le prix de vente entre les mains du notaire.
3. Le notaire ayant relevé l'existence d'une inscription hypothécaire consentie par les vendeurs au profit du Crédit lyonnais, les parties ne se sont pas accordées sur les modalités de mainlevée de cette sûreté, de sorte que le notaire a dressé un premier procès-verbal de difficultés le 13 février 2013, puis un second le 27 février 2014, après accord du Crédit lyonnais pour donner mainlevée de l'hypothèque contre paiement de la somme de 64 241,01 euros, montant de sa créance en principal et intérêts.
4. M. et Mme P..., refusant toute purge amiable de l'hypothèque de la banque, ont assigné la SCI en réalisation judiciaire de la vente avec séquestration ou consignation du prix à hauteur d'une offre réelle de paiement de 36 587,76 euros faite au Crédit lyonnais dans l'attente de la décision à intervenir dans l'instance en radiation sans paiement introduite contre celui-ci.

Examen des moyens

Sur les premiers et deuxième moyens, pris en leur première branche, réunis

Énoncé du moyen

5. M. et Mme P... font grief à l'arrêt de leur enjoindre de signer l'acte authentique de vente sans les modalités particulières de vente exigées et de les condamner au paiement de dommages-intérêts, alors « que, si une purge amiable peut être réalisée, lorsqu'à l'occasion de la vente, les créanciers inscrits conviennent avec le débiteur que le prix en sera affecté au paiement total ou partiel de leurs créances, cette procédure demeure facultative et ne peut être imposée contre la volonté des créanciers ou du débiteur ; qu'en l'absence de purge amiable, il appartient à l'acquéreur de procéder aux formalités légales de purge ; qu'en décidant que c'est de façon illégitime que les époux P... ont refusé de procéder à la purge amiable de l'immeuble quand ils n'étaient pas tenus d'y consentir, les juges du fond ont violé l'article 2475 du code civil, ensemble les articles 1583 et 1382 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 2475 du code civil :

6. Il résulte de ce texte que la purge amiable, qui permet aux créanciers inscrits d'exercer leur droit de préférence sur le prix de vente, est une procédure facultative qui nécessite l'accord du vendeur sans qu'il soit tenu d'y consentir.
7. Pour déclarer illégitime le refus du vendeur de signer l'acte authentique de vente avec mainlevée de l'hypothèque par remise d'une partie du prix au créancier à l'issue d'une procédure de purge amiable, l'arrêt retient que M. et Mme P... ne pouvaient pas imposer le processus complexe de la purge légale des articles 2476 et suivants du code civil à un acquéreur tenu dans l'ignorance de l'inscription grevant le bien, d'autant que le Crédit Lyonnais avait manifesté son accord pour donner mainlevée de l'inscription contre paiement du montant de sa créance.
8. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Et sur le troisième moyen, pris en sa première branche

Énoncé du moyen

9. M. et Mme P... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en paiement d'une indemnité d'occupation et de les condamner à restituer à la SCI le dépôt de garantie, alors « qu'il appartient au preneur, qui a la charge de la preuve, de restituer l'immeuble loué à l'expiration du bail ; qu'en rejetant la demande d'indemnité d'occupation, sans constater que la société JLM avait remis les clés aux époux P..., ce que ces derniers contestaient, la cour d'appel a violé l'article 1737 du code civil, ensemble l'article 1315 du code civil (1353 nouveau). »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1737 du code civil :

10. Selon ce texte, le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

11. Pour rejeter la demande du bailleur en paiement d'indemnités d'occupation et accueillir celle du preneur en restitution du dépôt de garantie, l'arrêt retient que, si la SCI affirme avoir remis les clés au bailleur, ce que ce dernier conteste, la résiliation des contrats de fourniture d'eau et d'électricité au début du mois de septembre 2011, dont il résulte que la SCI n'occupait plus les lieux à l'époque, ainsi que l'absence de remise en cause de l'information apportée par le notaire selon laquelle le preneur avait effectivement quitté les lieux et l'affirmation contenue dans l'assignation délivrée par M. et Mme P... au Crédit lyonnais selon laquelle l'immeuble était immobilisé "sans faculté pour eux de le louer", suffisent à établir que le bailleur avait recouvré la libre disposition de l'immeuble au terme de la convention du 29 juin 2009.

12. En statuant ainsi, sans constater la remise des clés au bailleur en personne ou à un mandataire dûment habilité à les recevoir, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette les demandes dirigées contre la SCP M... I... B... et les demandes formées par cette dernière, l'arrêt rendu le 7 novembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ;

Remet, sauf sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Nîmes.

Condamne la SCI JLM aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 cinq mars deux mille vingt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour M. et Mme P...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt confirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a ordonné la réalisation par acte authentique passée dans l'étude de la SCP M... I... B... de la vente, enjoint les époux P... de procéder à la signature de cet acte sous astreinte ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « la cour ne peut que constater, ainsi que l'avait déjà relevé le premier juge, que les parties qui renouvellent l'affirmation selon laquelle la vente est parfaite souhaitent ensemble la réitération de la vente par acte authentique, le litige se réduisant à la définition des modalités de paiement du prix en présence d'un créancier hypothécaire et aux conséquences des occasions manquées d'y parvenir ; que le vendeur a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend afin d'assurer à l'acquéreur la possession paisible de la chose vendue ; qu'il ne transmet à l'acquéreur aux termes de l'article 2477 du code civil que la propriété et les droits qu'il avait lui-même sur la chose vendue sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques dont la chose vendue était grevée ; que le créancier hypothécaire bénéficie d'un droit de préférence sur le prix et du droit de suite prévu à l'article 2461 du code civil qui lui permet de saisir l'immeuble en quelque main qu'il se trouve ; qu'aux termes de l'article 2475 du code civil, lorsque, à l'occasion de la vente d'un immeuble hypothéqué, tous les créanciers inscrits conviennent avec le débiteur que le prix en sera affecté au paiement total ou partiel de leurs créances ou de certaines d'entre elles, ils exercent leur droit de préférence sur le prix et ils peuvent l'opposer à tout cessionnaire comme à tout créancier saisissant de la créance de prix ; que c'est par l'effet de ce paiement que l'immeuble se trouve purgé du droit de suite attaché à l'hypothèque et qu'à défaut il est procédé aux formalités de purge conformément aux articles 2476 et suivants ; qu'enfin le notaire, tenu d'un devoir de conseil impératif à l'égard de tous ceux qui sont parties à l'acte qu'il instrumente doit répondre de la validité comme de l'efficacité juridique de la convention ; que s'il est ainsi tenu d'éclairer ses clients sur le contenu et les effets des engagements qu'ils ont souscrits, il pèse encore sur lui, en raison de sa qualification professionnelle, de sa connaissance de la règle de droit et des garanties de compétence qu'il représente, l'obligation de vérifier les conditions de fait et de droit nécessaires à la

régularité et à la validité de l'acte dont il a la charge ; et que cette obligation d'investigation juridique doit le conduire à rechercher l'ensemble des éléments pouvant menacer une convention et ainsi attenter à son efficacité afin de pouvoir les porter à la connaissance des parties ; qu'au cas précis, il lui appartenait de se renseigner sur l'état hypothécaire de l'immeuble avant de rendre possible l'extinction de l'hypothèque par la remise de partie du prix au créancier hypothécaire à l'issue de la distribution amiable de ce prix, afin d'éviter à l'acquéreur le risque de subir l'exercice de son droit de suite par le créancier inscrit et, dans l'hypothèse d'un désaccord sur cette distribution amiable, la procédure de purge prévue en pareil cas ; qu'il s'ensuit du tout qu'aucune faute ne saurait être reprochée au notaire, ni davantage à l'acquéreur fondé à exiger la transmission d'un bien libre de tout recours quelle que soit la potentialité du risque encouru et sur lequel il avait vocation dès l'entrée en jouissance à exercer la plénitude de ses droits ; que le refus du vendeur de consentir à la vente dans ces conditions le 14 février 2013 ne peut être jugé légitime, ainsi qu'il y prétend, dès lors que ce refus n'avait d'autre motif que de cacher la vente au créancier hypothécaire dans le souci d'échapper au risque, au demeurant virtuel, d'une revendication par celui-ci de la totalité du prix pour garantie d'autres dettes sans lien avec celle garantie ; qu'en tout état de cause les époux P... ne pouvaient imposer le processus complexe leur permettant de parvenir à cette fin à un acquéreur tenu dans l'ignorance de l'inscription grevant le bien et que rien ne garantissait qu'il serait ainsi à l'abri de l'exercice de ses droits par le créancier par la mise en oeuvre des procédures déjà évoquées ; que ce refus est d'autant plus inadmissible qu'il a été réitéré lors de la sommation à comparaître en l'étude du notaire le 11 juillet 2014, alors qu'à cette date le CREDIT LYONNAIS avait, depuis le 24 mars précédent, manifesté son accord pour donner mainlevée de l'inscription contre paiement de la somme de 64 0241.01 € correspondant au montant de sa créance en principal et intérêts, de telle sorte que le vendeur ne pouvait par hypothèse le tenir dans l'ignorance de la vente alors même que ce créancier n'avait manifesté aucune velléité consistant à profiter de cette information pour exiger le règlement d'une quelconque autre créance ; qu'en dépit de cet accord U... P... a maintenu ses exigences par courrier d'instructions au notaire du 4 juin 2014; que ces modalités encore exigées devant la cour ne sont dès lors pas justifiées de telle sorte que la décision déférée sera confirmée en ce qu'elle a ordonné la réalisation par acte authentique selon un processus des plus classiques et parfaitement approprié au respect des droits des parties à l'acte ; qu'il convient toutefois de prévoir que l'astreinte ne courra qu'à l'issue du délai de deux mois du présent arrêt et non du jugement ; que l'incertitude dans laquelle a été tenue la SCI IL quant au sort de l'immeuble et l'immobilisation de la somme de 261 300 € depuis le 14 février 2013 constituent un préjudice indemnisable découlant directement du refus opposé par le vendeur à la réitération de la vente en un acte authentique que le premier juge a exactement indemnisé par l'allocation d'une indemnité de 15 000 €, sans que soit justifiée la demande actuellement formée par l'intimée de la porter à 124 000 € alors que celle-ci n'a pas cru de son intérêt de mettre en oeuvre l'exécution provisoire dont se trouvait assortie l'injonction faite par le premier juge au vendeur de procéder à la signature de l'acte » ;

ET AUX MOTIFS REPUTES ADOPTES QU'« il ressort des pièces produites au dossier que les époux P... ont consenti à la société civile immobilière JIM un bail dérogatoire d'une durée de 23 mois du 01 juillet 2009 au 31 mai 2011 sur un local professionnel de 400 m2 avec terrain attenant ; que le 29 juin 2009, ils lui faisaient également une promesse de vente lui offrant la possibilité de décider l'acquisition de ces locaux entre le 01 juin et le 01 juillet 2011, au prix convenu de 244 000 euros. Par courrier en date du 14 juin 2011, retiré le 20 juin, la société JLM a fait savoir aux époux P... qu'elle entendait exercer son option d'achat ; que le 11 juillet 2012, Maître J... M... a sollicité l'avis du centre de recherches, d'information et de documentation notariales sur la possibilité de passer un acte de vente sans l'accord préalable du créancier hypothécaire sur la mainlevée de l'hypothèque contre paiement du prix et sur l'obligation pour le créancier de consentir à la mainlevée si le prix de vente excède le montant de sa créance ; que la réponse du CRIDON, le 24 juillet 2012, indique que la sécurité de l'acquéreur d'un bien immobilier exige d'obtenir de la part de tous les créanciers inscrits une dispense de purge », à défaut « l'acquéreur n'est pas à l'abri d'une surenchère » ; que s'agissant de la distribution du prix et de la mainlevée de l'hypothèque, rien n'oblige le créancier à accepter cette distribution amiablement ; que le 14 février 2013, Maître K... I..., notaire de la SCI, dressait un procès-verbal de difficulté duquel il ressort que la SCI et les époux P... se sont mutuellement sommés de signer l'acte de vente ce jour M, l'une exigeant que le vendeur produise la réponse du CREDIT LYONNAIS, créancier hypothécaire pour la somme principale de 38 112 euros 25 et accessoire de 5 716 euros 84, à propos de la mainlevée de cette hypothèque et de son accord sur la dispense de purge et exprimant à défaut son refus de signer l'acte, l'autre exigeant la mention dans l'acte de vente de la consignation du montant des droits réels détenus par la banque pour la somme de 50 229 euros majorée des frais de mainlevée, du mandat donné au notaire de proposer cette somme à la banque contre mainlevée de l'hypothèque, de sa proposition de séquestre du reste du prix dans l'attente de dette mainlevée, la consignation par le notaire d'une somme supérieure auprès de la caisse des dépôts et consignation si le CREDIT LYONNAIS venait à exiger une somme supérieure et exprimant à défaut leur refus de signer l'acte et leur volonté d'obtenir un jugement constatant la vente. Ces conditions contradictoires étant difficilement conciliables vendeur et acquéreur ont

refusé la signature de l'acte ; que le prix de la vente et des frais était réglé au notaire le 13 février 2013 ; que le 30 octobre 2013, un courrier de Monsieur P... à la société JLM s'opposait à ce que son notaire obtienne directement de la banque la dispense de purge au motif que le risque d'une surenchère était nul et que la banque ainsi mise au courant de la vente pouvait être tentée d'en demander le versement total du prix en paiement d'autres dettes, éventualité dont il tiendrait la société pour responsable ; que le CREDIT LYONNAIS ayant donné son accord sur la main levée de l'hypothèque moyennant le versement de la somme de 64 210 euros 85, la société JLM a fait sommer les époux P... d'avoir à signer l'acte de vente le 11 juillet 2014 ; que ceux-ci ne se sont pas présentés chez le notaire, Monsieur P... contestant le montant des intérêts demandés et même que la banque soit toujours titulaire d'une créance ; que les parties ont échangé leur accord sur la vente et sur le prix de l'immeuble de sorte que la vente conclue entre eux est parfaite depuis la levée d'option de la société JLM le 20 juin 2011 et le transfert de propriété accompli en principe depuis cette date sauf convention contraire entre les parties ; que la promesse de vente ne dit rien sur la date du transfert de propriété si ce n'est que « la cession interviendra aux minutes de Maître I..... » qui peut s'entendre de façon purement factuelle ou comme l'indication que la cession ne sera effective qu'à la signature de l'acte, et que son prix est payable « le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse » ; que le projet d'acte de vente, qui n'a pas été remis en question sur ce point par les parties, prévoit que « l'acquéreur est propriétaire du bien vendu à compter de ce jour.11 en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle. ? » ; que les deux parties, qui n'ont pas contesté cette formule, s'étaient donc accordées pour que le transfert de propriété s'effectue le jour de la signature de l'acte authentique ; qu'ils ont refusé tous les deux de signer en 2013 et les époux P... ont refusé en 2014. Le transfert réel de propriété ne s'est donc pas effectué ; que la société JLM ne demande d'ailleurs pas au tribunal de rendre un jugement tenant lieu d'acte authentique et lui transférant la propriété de l'immeuble à la date de levée d'option ; qu'il est certain que la société JLM a déjà versé le prix convenu le 13 février 2013, date à laquelle aussi bien le vendeur que l'acquéreur ont refusé d'authentifier la vente ; qu'aux termes des dispositions de l'article 1603 du code civil, le vendeur a l'obligation de délivrer et de garantir la chose qu'il vend ; qu'aux termes des dispositions de l'article 2477 du code civil, « le vendeur ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits qu'il avait lui-même sur la chose vendue il les transmet sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques dont la chose vendue était grevée. » ; qu'il ressort des dispositions des articles 2475 et suivants du code civil, qu'en présence d'une hypothèque sur l'immeuble, à défaut de l'accord des créanciers inscrits, l'immeuble n'est pas purgé du droit de suite attaché à l'hypothèque ; que ceci expose le nouveau propriétaire à des démarches auprès du, ou des, créancier inscrit et à un risque de voir celui-ci faire usage de son droit de requérir la mise de l'immeuble aux enchères et adjudications publiques et donc de s'en trouver dépossédé au terme (rune procédure à la durée aléatoire, en tous cas de ne pas pouvoir en faire en toute quiétude l'usage qu'il entend en faire ; qu'en conséquence, la vente de l'immeuble, non assortie de l'accord du créancier hypothécaire sur sa purge, ne transmet pas au nouvel acquéreur un droit de propriété exempt de tout défaut « celui de jouir et de disposer de la chose de la manière la plus absolue » ; que c'est donc à tort que les époux P... se sont opposés à la demande justifiée du notaire relative à l'accord de la banque pour la purge de l'hypothèque, en essayant d'imposer une formulation et une procédure alambiquées dont le seul but et intérêt était pour eux seuls de laisser dans l'ignorance de la vente le créancier hypothécaire avec lequel ils ont un litige enkysté, totalement étranger à la société JLM, par crainte de le voir revendiquer la totalité du prix de la vente en garantie de dettes étrangères à l'hypothèque ; que c'est en revanche, avec juste raison que la société JLM a refusé de signer l'acte authentique d'une vente lui transférant la propriété d'un immeuble sur lequel elle ne pouvait pas exercer immédiatement la plénitude de ses droits et dont la propriété restait aléatoire, au moins jusqu'à ce que la banque prenne position et la contraignant à des démarches dont elle n'avait pas été préalablement informée ; que la société de notaire n'a commis aucune faute en attirant l'attention de l'acheteur sur les risques courus, fussent-ils infimes, et les démarches nécessaires à la mainlevée de l'hypothèque. Au contraire elle a pleinement satisfait ce faisant à son obligation de conseil et d'information ; que c'est encore à tort que les époux P... ne se sont pas présentés le 11 juillet 2014 pour la signature de l'acte de vente après l'accord de purge de la banque, obtenu par l'acquéreur, pour des motifs exposés qui concernent uniquement leurs relations avec la banque ; qu'en conséquence, conformément à la volonté des deux parties qui veulent la concrétisation de cette vente et demandent au tribunal de l'ordonner, le tribunal ordonnera la vente de l'immeuble et enjoindra les époux P..., seuls désormais à faire obstacle à la signature de l'acte, qu'ils demandent par ailleurs, à procéder à cette signature sous astreinte dans le délai de 2 mois à compter de la présente décision, et ce avec exécution provisoire ; que les demandes des époux P... relatives aux modalités de la vente, formulations de l'acte et de désignation d'un administrateur séquestre seront rejetées ; [

] ; que le refus des époux P... d'obtenir du CREDIT LYONNAIS l'engagement de mainlevée de son hypothèque, qui a été accordé sans difficulté dès qu'il a été sollicité par l'acquéreur, leur volonté d'imposer leurs conditions particulières au moment de la signature de l'acte authentique, leur refus de signer l'acte authentique par deux fois pour des motifs tenant à leurs litiges avec le CREDIT LYONNAIS sont constitutifs d'un comportement fautif qui a considérablement retardé la vente ; que ce retard a

nécessairement entraîné un préjudice pour la société JLM dont le projet était l'acquisition de l'immeuble et la continuité de son activité dans ces locaux, de même que depuis le 13 février 2013 elle a immobilisé sans contrepartie une somme de plus de 250 000 euros en vue de cet achat ; qu'en conséquence, les époux P... seront condamnés à lui verser la somme de 15 000 euros en réparation de ce préjudice ; que cette somme viendra •en déduction du prix de vente » ;

ALORS QUE, premièrement, si une purge amiable peut être réalisée, lorsqu'à l'occasion de la vente, les créanciers inscrits conviennent avec le débiteur que le prix en sera affecté au paiement total ou partiel de leurs créances, cette procédure demeure facultative et ne peut être imposée contre la volonté des créanciers ou du débiteur ; qu'en l'absence de purge amiable, il appartient à l'acquéreur de procéder aux formalités légales de purge ; qu'en décidant que c'est de façon illégitime que les époux P... ont refusé de procéder à la purge amiable de l'immeuble quand ils n'étaient pas tenus d'y consentir, les juges du fond ont violé l'article 2475 du Code civil, ensemble l'article 1583 du code civil.

ALORS QUE, deuxièmement, aucune faute, tenant à une volonté de dissimuler la cession, ne saurait être retenue à l'égard du débiteur s'opposant à la mise en oeuvre d'une purge amiable, dès lors que les créanciers sont nécessairement informés de l'existence de la cession, dès sa réalisation, par la mise en oeuvre des règles relatives à la purge légale de l'hypothèque ; qu'en retenant que le refus de époux P... de procéder à la purge amiable était justifié par « une volonté de cacher la vente au créancier hypothécaire » pour le qualifier d'illégitime, la cour d'appel a violé l'article 2475 et 2478 du code civil ;

ALORS QUE, troisièmement, en se fondant sur l'accord donné par le CREDIT LYONNAIS de donner mainlevée contre le paiement de la somme de 64 021,01 euros, pour décider que le refus des époux P... était fautif, quand ils restaient libres de refuser la purge amiable en dépit de l'accord de leur créancier, la cour d'appel, qui s'est fondée sur une circonstance inopérante, a violé l'article 2475 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt confirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a condamné ces derniers à verser 15 000 euros à titre de dommages et intérêts à la SCI JLM ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « la cour ne peut que constater, ainsi que l'avait déjà relevé le premier juge, que les parties qui renouvellent l'affirmation selon laquelle la vente est parfaite souhaitent ensemble la réitération de la vente par acte authentique, le litige se réduisant à la définition des modalités de paiement du prix en présence d'un créancier hypothécaire et aux conséquences des occasions manquées d'y parvenir ; que le vendeur a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend afin d'assurer à l'acquéreur la possession paisible de la chose vendue ; qu'il ne transmet à l'acquéreur aux termes de l'article 2477 du code civil que la propriété et les droits qu'il avait lui-même sur la chose vendue sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques dont la chose vendue était grevée ; que le créancier hypothécaire bénéficie d'un droit de préférence sur le prix et du droit de suite prévu à l'article 2461 du code civil qui lui permet de saisir l'immeuble en quelque main qu'il se trouve ; qu'aux termes de l'article 2475 du code civil, lorsque, à l'occasion de la vente d'un immeuble hypothéqué, tous les créanciers inscrits conviennent avec le débiteur que le prix en sera affecté au paiement total ou partiel de leurs créances ou de certaines d'entre elles, ils exercent leur droit de préférence sur le prix et ils peuvent l'opposer à tout cessionnaire comme à tout créancier saisissant de la créance de prix ; que c'est par l'effet de ce paiement que l'immeuble se trouve purgé du droit de suite attaché à l'hypothèque et qu'à défaut il est procédé aux formalités de purge conformément aux articles 2476 et suivants ; qu'enfin le notaire, tenu d'un devoir de conseil impératif à l'égard de tous ceux qui sont parties à l'acte qu'il instrumente doit répondre de la validité comme de l'efficacité juridique de la convention ; que s'il est ainsi tenu d'éclairer ses clients sur le contenu et les effets des engagements qu'ils ont souscrits, il pèse encore sur lui, en raison de sa qualification professionnelle, de sa connaissance de la règle de droit et des garanties de compétence qu'il représente, l'obligation de vérifier les conditions de fait et de droit nécessaires à la régularité et à la validité de l'acte dont il a la charge ; et que cette obligation d'investigation juridique doit le conduire à rechercher l'ensemble des éléments pouvant menacer une convention et ainsi attenter à son efficacité afin de pouvoir les porter à la connaissance des parties ; qu'au cas précis, il lui appartenait de se renseigner sur l'état hypothécaire de l'immeuble avant de rendre possible l'extinction de l'hypothèque par la remise de partie du prix au créancier hypothécaire à l'issue de la distribution amiable de ce prix, afin d'éviter à l'acquéreur le risque de subir l'exercice de son droit de suite par le créancier inscrit et, dans l'hypothèse d'un désaccord sur cette distribution amiable, la procédure de purge prévue en pareil cas ; qu'il s'ensuit du tout qu'aucune faute ne saurait être reprochée au notaire, ni davantage à l'acquéreur fondé à exiger la transmission d'un bien libre de tout recours quelle que soit la potentialité du risque encouru et sur lequel il avait vocation dès l'entrée en jouissance à exercer la plénitude de ses droits ; que le refus du vendeur de consentir à la vente dans ces conditions le 14 février 2013 ne peut être jugé légitime, ainsi qu'il y

prétend, dès lors que ce refus n'avait d'autre motif que de cacher la vente au créancier hypothécaire dans le souci d'échapper au risque, au demeurant virtuel, d'une revendication par celui-ci de la totalité du prix pour garantie d'autres dettes sans lien avec celle garantie ; qu'en tout état de cause les époux P... ne pouvaient imposer le processus complexe leur permettant de parvenir à cette fin à un acquéreur tenu dans l'ignorance de l'inscription grevant le bien et que rien ne garantissait qu'il serait ainsi à l'abri de l'exercice de ses droits par le créancier par la mise en oeuvre des procédures déjà évoquées ; que ce refus est d'autant plus inadmissible qu'il a été réitéré lors de la sommation à comparaître en l'étude du notaire le 11 juillet 2014, alors qu'à cette date le CREDIT LYONNAIS avait, depuis le 24 mars précédent, manifesté son accord pour donner mainlevée de l'inscription contre paiement de la somme de 64 0241.01 € correspondant au montant de sa créance en principal et intérêts, de telle sorte que le vendeur ne pouvait par hypothèse le tenir dans l'ignorance de la vente alors même que ce créancier n'avait manifesté aucune velléité consistant à profiter de cette information pour exiger le règlement d'une quelconque autre créance ; qu'en dépit de cet accord U... P... a maintenu ses exigences par courrier d'instructions au notaire du 4 juin 2014; que ces modalités encore exigées devant la cour ne sont dès lors pas justifiées de telle sorte que la décision déférée sera confirmée en ce qu'elle a ordonné la réalisation par acte authentique selon un processus des plus classiques et parfaitement approprié au respect des droits des parties à l'acte ; qu'il convient toutefois de prévoir que l'astreinte ne courra qu'à l'issue du délai de deux mois du présent arrêt et non du jugement ; que l'incertitude dans laquelle a été tenue la SCI IL quant au sort de l'immeuble et l'immobilisation de la somme de 261 300 € depuis le 14 février 2013 constituent un préjudice indemnisable découlant directement du refus opposé par le vendeur à la réitération de la vente en un acte authentique que le premier juge a exactement indemnisé par l'allocation d'une indemnité de 15 000 €, sans que soit justifiée la demande actuellement formée par l'intimée de la porter à 124 000 € alors que celle-ci n'a pas cru de son intérêt de mettre en oeuvre l'exécution provisoire dont se trouvait assortie l'injonction faite par le premier juge au vendeur de procéder à la signature de l'acte » ;

ET AUX MOTIFS REPUTES ADOPTES QU'« il ressort des pièces produites au dossier que les époux P... ont consenti à la société civile immobilière JIM un bail dérogatoire d'une durée de 23 mois du 01 juillet 2009 au 31 mai 2011 sur un local professionnel de 400 m2 avec terrain attenant ; que le 29 juin 2009, ils lui faisaient également une promesse de vente lui offrant la possibilité de décider l'acquisition de ces locaux entre le 01 juin et le 01 juillet 2011, au prix convenu de 244 000 euros. Par courrier en date du 14 juin 2011, retiré le 20 juin, la société JLM a fait savoir aux époux P... qu'elle entendait exercer son option d'achat ; que le 11 juillet 2012, Maître J... M... a sollicité l'avis du centre de recherches, d'information et de documentation notariales sur la possibilité de passer un acte de vente sans l'accord préalable du créancier hypothécaire sur la mainlevée de l'hypothèque contre paiement du prix et sur l'obligation pour le créancier de consentir à la mainlevée si le prix de vente excède le montant de sa créance ; que la réponse du CRIDON, le 24 juillet 2012, indique que la sécurité de l'acquéreur d'un bien immobilier exige d'obtenir de la part de tous les créanciers inscrits une dispense de purge », à défaut « l'acquéreur n'est pas à l'abri d'une surenchère » ; que s'agissant de la distribution du prix et de la mainlevée de l'hypothèque, rien n'oblige le créancier à accepter cette distribution amiablement ; que le 14 février 2013, Maître K... L..., notaire de la SCI, dressait un procès-verbal de difficulté duquel il ressort que la SCI et les époux P... se sont mutuellement sommés de signer l'acte de vente ce jour M, l'une exigeant que le vendeur produise la réponse du CREDIT LYONNAIS, créancier hypothécaire pour la somme principale de 38 112 euros 25 et accessoire de 5 716 euros 84, à propos de la mainlevée de cette hypothèque et de son accord sur la dispense de purge et exprimant à défaut son refus de signer l'acte, l'autre exigeant la mention dans l'acte de vente de la consignation du montant des droits réels détenus par la banque pour la somme de 50 229 euros majorée des frais de mainlevée, du mandat donné au notaire de proposer cette somme à la banque contre mainlevée de l'hypothèque, de sa proposition de séquestre du reste du prix dans l'attente de dette mainlevée, la consignation par le notaire d'une somme supérieure auprès de la caisse des dépôts et consignation si le CREDIT LYONNAIS venait à exiger une somme supérieure et exprimant à défaut leur refus de signer l'acte et leur volonté d'obtenir un jugement constatant la vente. Ces conditions contradictoires étant difficilement conciliables vendeur et acquéreur ont refusé la signature de l'acte ; que le prix de la vente et des frais était réglé au notaire le 13 février 2013 ; que le 30 octobre 2013, un courrier de Monsieur P... à la société JLM s'opposait à ce que son notaire obtienne directement de la banque la dispense de purge au motif que le risque d'une surenchère était nul et que la banque ainsi mise au courant de la vente pouvait être tentée d'en demander le versement total du prix en paiement d'autres dettes, éventualité dont il tiendrait la société pour responsable ; que le CREDIT LYONNAIS ayant donné son accord sur la main levée de l'hypothèque moyennant le versement de la somme de 64 210 euros 85, la société JLM a fait sommer les époux P... d'avoir à signer l'acte de vente le 11 juillet 2014 ; que ceux-ci ne se sont pas présentés chez le notaire, Monsieur P... contestant le montant des intérêts demandés et même que la banque soit toujours titulaire d'une créance ; que les parties ont échangé leur accord sur la vente et sur le prix de l'immeuble de sorte que la vente conclue entre eux est parfaite depuis la levée d'option de la société JLM le 20 juin 2011 et le transfert de propriété accompli en principe depuis

cette date sauf convention contraire entre les parties ; que la promesse de vente ne dit rien sur la date du transfert de propriété si ce n'est que « la cession interviendra aux minutes de Maître L..... » qui peut s'entendre de façon purement factuelle ou comme l'indication que la cession ne sera effective qu'à la signature de l'acte, et que son prix est payable « le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse » ; que le projet d'acte de vente, qui n'a pas été remis en question sur ce point par les parties, prévoit que « l'acquéreur est propriétaire du bien vendu à compter de ce jour.11 en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle. ? » ; que les deux parties, qui n'ont pas contesté cette formule, s'étaient donc accordées pour que le transfert de propriété s'effectue le jour de la signature de l'acte authentique ; qu'ils ont refusé tous les deux de signer en 2013 et les époux P... ont refusé en 2014. Le transfert réel de propriété ne s'est donc pas effectué ; que la société JLM ne demande d'ailleurs pas au tribunal de rendre un jugement tenant lieu d'acte authentique et lui transférant la propriété de l'immeuble à la date de levée d'option ; qu'il est certain que la société JL1V1 a déjà versé le prix convenu le 13 février 2013, date à laquelle aussi bien le vendeur que l'acquéreur ont refusé d'authentifier la vente ; qu'aux termes des dispositions de l'article 1603 du code civil, le vendeur a l'obligation de délivrer et de garantir la chose qu'il vend ; qu'aux termes des dispositions de l'article 2477 du code civil, « le vendeur ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits qu'il avait lui-même sur la chose vendue il les transmet sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques dont la chose vendue était grevée. » ; qu'il ressort des dispositions des articles 2475 et suivants du code civil, qu'en présence d'une hypothèque sur l'immeuble, à défaut de l'accord des créanciers inscrits, l'immeuble n'est pas purgé du droit de suite attaché à l'hypothèque ; que ceci expose le nouveau propriétaire à des démarches auprès du, ou des, créancier inscrit et à un risque de voir celui-ci faire usage de son droit de requérir la mise de l'immeuble aux enchères et adjudications publiques et donc de s'en trouver dépossédé au terme (rune procédure à la durée aléatoire, en tous cas de ne pas pouvoir en faire en toute quiétude l'usage qu'il entend en faire ; qu'en conséquence, la vente de l'immeuble, non assortie de l'accord du créancier hypothécaire sur sa purge, ne transmet pas au nouvel acquéreur un droit de propriété exempt de tout défaut « celui de jouir et de disposer de la chose de la manière la plus absolue » ; que c'est donc à tort que les époux P... se sont opposés à la demande justifiée du notaire relative à l'accord de la banque pour la purge de l'hypothèque, en essayant d'imposer une formulation et une procédure alambiquées dont le seul but et intérêt était pour eux seuls de laisser dans l'ignorance de la vente le créancier hypothécaire avec lequel ils ont un litige enkysté, totalement étranger à la société JLM, par crainte de le voir revendiquer la totalité du prix de la vente en garantie de dettes étrangères à l'hypothèque ; que c'est en revanche, avec juste raison que la société JIM a refusé de signer l'acte authentique d'une vente lui transférant la propriété d'un immeuble sur lequel elle ne pouvait pas exercer immédiatement la plénitude de ses droits et dont la propriété restait aléatoire, au moins jusqu'à ce que la banque prenne position et la contraignant à des démarches dont elle n'avait pas été préalablement informée ; que la société de notaire n'a commis aucune faute en attirant l'attention de l'acheteur sur les risques courus, fussent-ils infimes, et les démarches nécessaires à la mainlevée de l'hypothèque. Au contraire elle a pleinement satisfait ce faisant à son obligation de conseil et d'information ; que c'est encore à tort que les époux P... ne se sont pas présentés le 11 juillet 2014 pour la signature de l'acte de vente après l'accord de purge de la banque, obtenu par l'acquéreur, pour des motifs exposés qui concernent uniquement leurs relations avec la banque ; qu'en conséquence, conformément à la volonté des deux parties qui veulent la concrétisation de cette vente et demandent au tribunal de l'ordonner, le tribunal ordonnera la vente de l'immeuble et enjoindra les époux P..., seuls désormais à faire obstacle à la signature de l'acte, qu'ils demandent par ailleurs, à procéder à cette signature sous astreinte dans le délai de 2 mois à compter de la présente décision, et ce avec exécution provisoire ; que les demandes des époux P... relatives aux modalités de la vente, formulations de l'acte et de désignation d'un administrateur séquestre seront rejetées ; [

] ; que le refus des époux P... d'obtenir du CREDIT LYONNAIS l'engagement de mainlevée de son hypothèque, qui a été accordé sans difficulté dès qu'il a été sollicité par l'acquéreur, leur volonté d'imposer leurs conditions particulières au moment de la signature de l'acte authentique, leur refus de signer l'acte authentique par deux fois pour des motifs tenant à leurs litiges avec le CREDIT LYONNAIS sont constitutifs d'un comportement fautif qui a considérablement retardé la vente ; que ce retard a nécessairement entraîné un préjudice pour la société JLM dont le projet était l'acquisition de l'immeuble et la continuité de son activité dans ces locaux, de même que depuis le 13 février 2013 elle a immobilisé sans contrepartie une somme de plus de 250 000 euros en vue de cet achat ; qu'en conséquence, les époux P... seront condamnés à lui verser la somme de 15 000 euros en réparation de ce préjudice ; que cette somme viendra •en déduction du prix de vente » ;

ALORS QUE, premièrement, si une purge amiable peut être réalisée, lorsqu'à l'occasion de la vente, les créanciers inscrits conviennent avec le débiteur que le prix en sera affecté au paiement total ou partiel de leurs créances, cette procédure demeure facultative et ne peut être imposée contre la volonté des créanciers ou du débiteur ; qu'en l'absence de purge amiable, il appartient à l'acquéreur de procéder aux formalités légales de purge ; qu'en décidant que c'est de façon illégitime que les époux P... ont refusé de procéder à la purge amiable de l'immeuble quand ils n'étaient pas tenus d'y consentir, les juges du fond ont violé l'article 2475

du Code civil, ensemble l'article 1382 du code civil ;

ALORS QUE, deuxièmement, aucune faute, tenant à une volonté de dissimuler la cession, ne saurait être retenue à l'égard du débiteur s'opposant à la mise en oeuvre d'une purge amiable, dès lors que les créanciers sont nécessairement informés de l'existence de la cession, dès sa réalisation, par la mise en oeuvre des règles relatives à la purge légale de l'hypothèque ; qu'en retenant que le refus de époux P... de procéder à la purge amiable était justifié par « une volonté de cacher la vente au créancier hypothécaire » pour le qualifier d'illégitime, la cour d'appel a violé l'article 2475 et 2478 du code civil, ensemble l'article 1382 du code civil ;

ALORS QUE, troisièmement, en se fondant sur l'accord donné par la banque de donner mainlevée contre le paiement de la somme de 64 021,01 euros, pour décider que le refus des époux P... était fautif, quand ils restaient libres de refuser la purge amiable en dépit de l'accord de leur créancier, la cour d'appel, qui s'est fondée sur une circonstance inopérante, a violé l'article 1382 du code civil, ensemble l'article 2475 du Code civil.

TROISEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt confirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande de paiement d'une indemnité d'occupation et condamné les époux P... à restituer la somme de 2 000 euros au titre du dépôt de garantie ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « le bail a pris fin le 31 mai 2011 après que le bailleur ait signifié le 18 mai 2011 au preneur son souhait de le voir quitter les lieux, sans donner suite à la demande formée par celui-ci le 30 mai 2011 de la poursuite du contrat aux mêmes conditions ; que nul ne remet en cause l'analyse faite par le premier juge aux termes de laquelle le transfert de propriété ne s'est pas réalisé, à défaut de précision contenue à la promesse de vente fixant cette date et connaissance prise du projet d'acte de vente non davantage remis en question par les parties aux termes duquel l'acquéreur est propriétaire du bien à compter "de ce jour" et aura la jouissance à compter du même jour "par la prise de possession réelle" ; que la SCI JLM ne revendique pas le bénéfice d'un bail commercial à l'issue du bail dérogatoire ; que si elle affirme avoir en conséquence remis les clés au bailleur, ce que ce dernier conteste, il est toutefois justifié de la résiliation des contrats de fourniture d'eau et d'électricité au début du mois de septembre 2011 ce dont il s'ensuit qu'elle n'occupait plus les lieux au plus tard à cette époque ; qu'il doit de même être relevé que les époux P... n'ont pas remis en cause l'information apportée par Maître I... à leur propre notaire le 29 juin 2011 selon laquelle le preneur avait effectivement quitté les lieux ; qu'aucune protestation de leur part n'a davantage suivi le courrier que leur a adressé la SCI JLM le 14 janvier 2014 affirmant cette remise et réclamant la restitution du dépôt de garantie ; et que dans l'assignation délivrée le 12 novembre 2014 au CREDIT LYONNAIS en vue de la radiation des hypothèques prises par la banque ils affirment que l'immeuble est immobilisé "sans faculté pour [eux]

de le louer", ce qui est en contradiction avec la poursuite de l'occupation des lieux et la revendication du paiement d'un loyer, aujourd'hui abandonnée, comme de celle portant sur une indemnité d'occupation, les éléments qui précèdent étant suffisants à établir que le bailleur avait recouvré la libre disposition de l'immeuble au terme de la convention du 29 juin 2009 ; Qu'il s'ensuit d'abord cette conséquence que la demande de restitution par le preneur du dépôt de garantie est justifiée ainsi que l'a retenu à bon droit le premier juge à défaut pour le bailleur de faire valoir une revendication liée à l'état de l'immeuble ; que doit ensuite être rejetée la demande nouvellement formée par les époux P... en paiement de la taxe foncière que seul le bail dérogatoire mettait à la charge de l'occupant ; que la demande formée alternativement en paiement d'une indemnité d'immobilisation courue à raison de 2 000 € par mois supposerait la démonstration d'une faute commise par l'acquéreur dans le maintien d'un statu quo dont les éléments retenus plus haut démontrent suffisamment qu'il n'est que la conséquence de leur obstination à exiger des modalités de la vente dénuées de légitimité » ;

AUX MOTIFS REPUTES ADOPTES QUE « par courrier en date du 30 mai 2011, la société .ILM renouvelait son intention d'achat du local commercial et demandait à en poursuivre l'occupation dans l'attente de la signature de l'acte d'achat au même prix ; que le 23 décembre 2013, Monsieur P..., pour donner suite à la lettre de la société du 30 mai 2011, soit 2 ans 4 plus tard, réclamait à la société une indemnité d'occupation d'un montant de 62 000 euros pour les années 2011 à 2013 ; que le 10 juillet 2014, les époux P... faisaient assigner la société .ILM en référé pour obtenir sa condamnation au paiement de la somme de 68 000 euros au titre d'une indemnité d'occupation ; que le juge des référés rejetait la demande au motif qu'il s'agissait en réalité d'une indemnité d'immobilisation de l'immeuble, personne ne revendiquant l'existence d'un bail commercial, dont l'évaluation dépendrait de l'appréciation des fautes respectives dans l'absence de réalisation de la vente par acte authentique et de la date fixée par le tribunal pour le transfert de propriété ; qu'aux termes de la promesse de vente, « la cession interviendra aux minutes de Maître

I..... », son prix étant payable « le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse ». comme il a été indiqué ci-dessus, si la vente était parfaite à la date de la levée d'option, le transfert réel de propriété ne s'est pas accompli à cette date ; qu'il ressort d'un courrier de Maître L... adressé à Maître L... H..., notaire de Monsieur et Madame P..., en date du 29 juin 2011, que Monsieur F... lui a indiqué avoir libéré les locaux ; que ceci n'a pas été contesté par les époux P..., Monsieur P... ne manquant pas d'exprimer longuement ses désaccord quand il s'en trouve ; que par ailleurs, dans leur assignation du 12 novembre 2014, à l'encontre du CREDIT LYONNAIS, en vue de la radiation judiciaire de l'hypothèque, les époux P... font état de l'impossibilité dans laquelle ils se trouvent de louer l'immeuble immobilisé par la vente en souffrance depuis 2011 ; que cette affirmation est en contradiction avec l'allégation de la poursuite de l'occupation des lieux et la demande de paiement d'un loyer commercial ; qu'il ressort des factures de résiliation d'abonnements de VÉOLIA et EDF que la société JLM a cessé d'occuper les locaux le 07 septembre 2011 au plus tard ; qu'en conséquence, les époux P... ne rapportent pas la preuve de la poursuite de l'occupation des lieux par la société JLM au-delà du délai qui lui avait été imparti pour les quitter et de la transformation du bail dérogatoire en bail commercial » ;

ALORS QUE, premièrement, il appartient au preneur, qui a la charge de la preuve, de restituer l'immeuble loué à l'expiration du bail ; qu'en rejetant la demande d'indemnité d'occupation, sans constater que la société JLM avait remis les clés aux époux P..., ce que ces derniers contestaient, la cour d'appel a violé l'article 1737 du code civil, ensemble l'article 1315 du code civil (1353 nouveau) ;

Composition de la juridiction : M. Chauvin (président), SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Foussard et Froger, SCP Marlange et de La Burgade
Décision attaquée : Cour d'appel Montpellier 2018-11-07 (Cassation partielle)