

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 21 novembre 2012

N° de pourvoi: 11-23382

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Odent et Poulet, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, 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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 20 juin 2011), que, par acte sous seing privé du 29 octobre 2001, M. X... a promis de vendre un immeuble aux époux Y... sous trois conditions suspensives stipulées dans l'intérêt exclusif des acquéreurs ; que la vente devait être réitérée par acte authentique au plus tard le 31 décembre 2004 ; que M. X... est décédé le 6 février 2005 laissant pour lui succéder M. Christophe X... et Mme Frédérique X... (les consorts X...) ; que les époux Y... ont mis en demeure les consorts X... le 14 juin 2007 de régulariser la vente sous la forme authentique motif pris de la réalisation des conditions suspensives ; que la mise en demeure n'ayant pas été suivie d'effet, ils les ont assignés en réalisation judiciaire de la vente ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de dire que la vente est parfaite par la réalisation des conditions suspensives et que le jugement vaut vente au profit des époux Y... alors selon le moyen :

1°/ que l'absence de prorogation, dans les formes, des délais prévus contractuellement pour lever les conditions suspensives, rend le "compromis" caduc ; qu'en refusant de prononcer la caducité du "compromis" du 29 octobre 2001, tout en constatant que les époux Y... n'avaient pas entrepris les démarches nécessaires à la levée des conditions suspensives avant la date du 31 décembre 2004 prévue pour la réitération de la vente, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a

violé les articles 1134, 1178 et 1589 du code civil ;

2°/ que l'absence de renonciation de l'acquéreur à se prévaloir des conditions suspensives stipulées dans son seul intérêt, avant la date prévue pour la régularisation de la vente par acte authentique, rend le "compromis" caduc ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que les époux Y... n'ont jamais renoncé à se prévaloir des conditions suspensives stipulées dans leur seul intérêt puisque, au contraire, ils ont pris soin, en 2007, de lever l'ensemble des conditions suspensives du "compromis" dont ils bénéficiaient avant d'exiger la réitération de la vente par acte authentique ; qu'en refusant de prononcer la caducité du "compromis" du 29 octobre 2001, tout en constatant que les époux Y... n'avaient pas renoncé à se prévaloir des conditions suspensives stipulées dans leur intérêt exclusif avant la date du 31 décembre 2004 prévue pour la réitération de la vente, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 1134, 1178 et 1589 du code civil ;

3°/ que la clause d'une promesse synallagmatique de vente précisant que la date d'expiration du délai de réalisation de l'acte authentique n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période au cours de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter, doit s'entendre comme se rapportant à l'établissement et à la signature de l'acte et ne peut pas être appliquée à la réalisation des conditions suspensives ; qu'en l'espèce, la promesse de vente du 29 octobre 2001 prévoyait expressément "que la vente sera réalisée par acte authentique à recevoir par M. Jacques Z... au plus tard le 31 décembre 2004 (...) sauf prorogation jusqu'à l'obtention de la dernière pièce nécessaire au notaire rédacteur pour l'établissement de l'acte" ; qu'en considérant que les conditions suspensives avaient été valablement levées en 2007, bien qu'aucune prorogation du délai de régularisation de la vente n'ait été sollicitée, la cour d'appel a violé les articles 1134, 1176 et 1589 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que la vente devait être réitérée par acte authentique au plus tard le 31 décembre 2004 et relevé que cette date n'était pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourrait obliger l'autre à s'exécuter, la cour d'appel, en l'absence d'une date fixée pour la réalisation des conditions suspensives, a retenu à bon droit que la vente intervenue le 29 octobre 2001 était parfaite dès la réalisation de ces conditions ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les consorts X... à payer aux

époux Y... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande des consorts X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un novembre deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour les consorts X....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que la vente était parfaite par la réalisation des conditions suspensives et que le jugement vaut vente au profit de M. et Mme Y..., en qualité d'acquéreurs, de la parcelle sise à Mareuil-le-Port (Marne) cadastrée section AW numéro 11 ;

AUX MOTIFS QU'à l'appui de leurs prétentions tendant à l'infirmité du jugement déféré, les consorts X... font valoir que la promesse de vente est caduque d'une part en raison de l'absence de réalisation des conditions suspensives et d'autre part compte tenu de l'expiration du terme fixé par les parties pour la réitération de l'acte ; que l'article 1589 du code civil dispose que la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix ; qu'en vertu des articles 1175 les suivants du même code, la condition suspensive prévue par les parties doit être accomplie de la manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût ; qu'elle a un effet rétroactif au jour auquel l'engagement a été contracté et si le créancier est mort avant l'accomplissement de la condition, ses droits passent à son héritier ; qu'en l'espèce, la promesse de vente conclue entre les parties versée aux débats datée du 29 octobre 2001 stipule au titre des conditions suspensives « que les parties soumettent formellement la présente vente aux conditions suspensives suivantes qui profiteront uniquement à l'acquéreur, ce dernier pouvant seul s'en prévaloir ou y renoncer : urbanisme : obtention d'une note ou d'un certificat d'urbanisme ne révélant pas de servitudes administratives faisant obstacle à la libre utilisation du bien, conformément à sa destination ou susceptible d'en diminuer la valeur. Droit de préemption : la purge de tout droit de préemption légal ou conventionnel sur l'immeuble avant l'expiration du délai prévu pour la réalisation notamment du droit de préemption de la Safer Champagne-Ardenne... En conséquence elle est faite sous la condition suspensive du non exercice de ce droit par ladite Safer. Le vendeur confère au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique tout pouvoir pour procéder à la purge de ce droit de préemption. Situation hypothécaire : le présent avant-contrat est consenti également sous la condition que l'État hypothécaire afférent à ces biens ne révèle pas l'existence d'inscriptions pour un montant supérieur au prix de la vente ou d'une publication d'un commandement de saisie et que cet état hypothécaire ne révèle pas de servitudes faisant obstacle à la libre disposition du bien ou susceptible d'en diminuer la valeur » ; que l'acte mentionne encore que « cet avant-contrat lie définitivement les parties sauf les effets suspensifs » ; que les époux Y... justifient de la réalisation des conditions suspensives prévues au contrat à leur profit par la production aux débats de la notice d'urbanisme délivré par le maire de la commune de Mareuil-Le-Port en date du 27 juillet 2007 ne faisant état d'aucune servitude administrative et de deux états hypothécaires datés des 17 septembre 2007 et 16 mars 2009 ne révélant aucune inscription pour un montant supérieur au prix de vente ni publication d'un commandement ; qu'ils produisent encore la déclaration de l'opération de vente auprès de

la Safer Champagne-Ardennes qui a été adressée à cette dernière par courrier recommandé avec accusé de réception du 12 avril 2007 ; que de leur côté, les consorts X... qui soutiennent que le droit de préemption de la Safer n'a pas été purgé ne produisent aucune pièce à l'appui de cette affirmation ; qu'au demeurant, ainsi que l'a justement indiqué le premier juge, l'opération dont s'agit était exemptée de droit de préemption en application des dispositions des articles L 143-2 et suivants du code rural compte tenu de la qualité de preneur en place de Mme Legrand ; que par ailleurs, les consorts X... sont mal fondés à soutenir que la promesse de vente est caduque en raison de l'expiration du terme fixé pour la réitération de l'acte authentique dès lors que les parties ont indiqué expressément en page 4 de la promesse de vente que la vente sera réalisée par acte authentique à recevoir par Me Jacques Jacques Z... au plus tard le 31 décembre 2004 ; que les parties ont cependant pris soin de préciser que « l'acte authentique devra être réalisé au plus tard à date fixée ci-dessus, sauf prorogation jusqu'à l'obtention de la dernière pièce nécessaire au notaire rédacteur pour l'établissement de l'acte mais aussi que cette date n'est pas extinctive de droit mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter » ; que la promesse stipule encore que « si le défaut de régularisation de la vente résulte du vendeur, ce dernier ne pourra pas se prévaloir à l'encontre de l'acquéreur de l'expiration de la durée prévue pour cette régularisation » ; qu'au vu de ces stipulations contractuelles parfaitement claires et précises, il doit être déduit, comme l'a justement jugé le tribunal, que la promesse de vente n'est pas devenue caduque le 31 décembre 2004 et qu'au contraire, à compter de cette date les acquéreurs disposaient du droit de contraindre le vendeur à s'exécuter ; que les conditions suspensives prévues par la promesse de vente ayant été levées, l'acte du 20 octobre 2001 en ce qu'il contient un accord sur la chose et le prix vaut vente ;

1) ALORS QUE l'absence de prorogation, dans les formes, des délais prévus contractuellement pour lever les conditions suspensives, rend le compromis caduc ; qu'en refusant de prononcer la caducité du compromis du 20 octobre 2001, tout en constatant que les époux Y... n'avaient pas entrepris les démarches nécessaires à la levée des conditions suspensives avant la date du 31 décembre 2004 prévue pour la réitération de la vente, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 1134, 1178 et 1589 du code civil ;

2) ALORS QUE l'absence de renonciation de l'acquéreur à se prévaloir des conditions suspensives stipulées dans son seul intérêt, avant la date prévue pour la régularisation de la vente par acte authentique, rend le compromis caduc ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que les époux Y... n'ont jamais renoncé à se prévaloir des conditions suspensives stipulées dans leur seul intérêt puisque, au contraire, ils ont pris soin, en 2007, de lever l'ensemble des conditions suspensives du compromis dont ils bénéficiaient avant d'exiger la réitération de la vente par acte authentique ; qu'en refusant de prononcer la caducité du compromis du 20 octobre 2001, tout en constatant que les époux Y... n'avaient pas renoncé à se prévaloir des conditions suspensives stipulées dans leur intérêt exclusif avant la date du 31 décembre 2004 prévue pour la réitération de la vente, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 1134, 1178 et 1589 du code civil ;

3) ALORS QUE la clause d'une promesse synallagmatique de vente précisant que la date d'expiration du délai de réalisation de l'acte authentique n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période au cours de laquelle l'une des parties pourra

obliger l'autre à s'exécuter, doit s'entendre comme se rapportant à l'établissement et à la signature de l'acte et ne peut pas être appliquée à la réalisation des conditions suspensives ; qu'en l'espèce, la promesse de vente du 29 octobre 2001 prévoyait expressément « que la vente sera réalisée par acte authentique à recevoir par Me Jacques Jacques Z... au plus tard le 31 décembre 2004 (...) sauf prorogation jusqu'à l'obtention de la dernière pièce nécessaire au notaire rédacteur pour l'établissement de l'acte » ; qu'en considérant que les conditions suspensives avaient été valablement levées en 2007, bien qu'aucune prorogation du délai de régularisation de la vente n'ait été sollicitée, la cour d'appel a violé les articles 1134, 1176 et 1589 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Reims , du 20 juin 2011