

Jurisprudence

Cour de cassation
1^{re} chambre civile

9 octobre 1991
n° 89-17.916
Publication : Bulletin 1991 I N° 250 p. 165

Sommaire :

Le défendeur à l'action oblique peut opposer à celui qui l'exerce tous les moyens de défense dont il dispose à l'égard de son créancier. Il s'ensuit que le bénéficiaire d'une promesse de vente portant sur un bien indivis conclue sous condition suspensive du droit de préemption d'un des indivisaires, peut se voir opposer par celui-ci la renonciation, par les promettants, à des formalités prévues dans leur intérêt exclusif, cette renonciation n'ayant pas eu pour effet de conférer au bénéficiaire du droit de préemption des conditions et modalités de réalisation plus favorables.

Texte intégral :

Cour de cassation 1^{re} chambre civile Rejet. 9 octobre 1991 N° 89-17.916 Bulletin 1991 I N° 250 p. 165

République française

Au nom du peuple français

Attendu qu'il résulte des énonciations des juges du fond que, par acte authentique du 30 mai 1986, Mme Marie-Thérèse d'X..., Mme Marie-Camille d'X..., épouse de M. Louis Z... et M. Henri d'X..., propriétaires indivis, pour 3/16e chacun, d'un immeuble à Paris, ont consenti une promesse unilatérale de cession de leurs droits à la société Sérimo pour une durée venant à expiration le 30 septembre 1986 ; que la société bénéficiaire s'est engagée à verser, avant le 15 octobre 1986, une indemnité d'immobilisation du dixième du prix, et, pour en garantir le règlement, à remettre, au plus tard le 15 juin 1986, entre les mains du notaire, un cautionnement bancaire de même montant, dont la validité prendrait fin le 30 octobre 1986 ; que l'option devait être levée avant la date d'expiration de la promesse, soit par la signature de l'acte de vente accompagnée du versement de la totalité du prix et de la provision sur les frais, soit par une demande sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception au domicile élu par les promettants, accompagnée, à peine de nullité, de la copie du reçu constatant le dépôt des sommes précitées chez le notaire de la bénéficiaire ; que cette promesse était consentie sous la condition suspensive de l'exercice de son droit de préemption, par Mme Elie-Anne d'X..., épouse de M. Michel Y..., soeur des promettants, et propriétaire indivise pour 7/16e du même bien ; que celle-ci est intervenue à l'acte, en s'obligeant, pour le cas où elle exercerait un droit de préemption, à fournir, dans le délai légal de l'article 815-14 du Code civil, venant à expiration le 30 juin 1986, une caution bancaire pour sûreté du paiement de l'intégralité du prix de cession ; que, le 2 juin 1986, Mme Y... a exercé son droit de préemption par lettre recommandée adressée au notaire, qui en a avisé la société Sérimo le 6 juin 1986 ; que, le 12 juin, la titulaire du droit de préemption a transmis à

l'officier public le cautionnement qu'elle avait obtenu ; que, le 30 juin, elle lui a confirmé sa volonté de préempter en lui remettant un chèque du 1/10e du prix stipulé ; qu'averti le même jour par le notaire, la société Sérimo a néanmoins entendu poursuivre la réalisation de la vente à son profit, en faisant valoir que Mme Y... n'avait pas exercé son droit de préemption par acte extrajudiciaire et qu'elle s'était abstenue de produire une caution bancaire du montant du prix de cession, comme elle s'y était engagée dans l'acte de promesse de vente ; qu'ainsi, elle a introduit, contre Mme Y..., une action pour la voir déclarer déchue de son droit de préemption, faute de l'avoir exercé selon les modalités contractuellement prévues, et pour que soit constatée la nullité de la cession que lui avaient consentie ses coïndivis, le 8 août 1986, en conséquence de l'exercice de son droit de préemption ; que l'arrêt attaqué (Paris, 19 mai 1989) a rejeté ces prétentions et confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait condamné la société Sérimo à 20 000 francs de dommages-intérêts, pour abus du droit d'ester en justice ;

Sur les trois premiers moyens réunis, pris en leurs diverses branches :

Attendu qu'en un premier moyen, la société Sérimo fait grief à la cour d'appel d'avoir rejeté sa demande en retenant, par motifs adoptés, que Mme Y... n'était pas dans l'obligation de fournir, comme elle s'y était engagée, un cautionnement supérieur à celui exigé du bénéficiaire de la promesse de vente litigieuse, puisque l'article 815-14 du Code civil impose seulement, au titulaire du droit de préemption, de satisfaire aux conditions stipulées pour la vente qui motive l'exercice de ce droit, et que, de surcroît, ses coïndivisaires avaient renoncé à exiger d'elle une garantie supérieure à celle que devait fournir la bénéficiaire de la promesse précitée, alors, d'une part, qu'il peut être dérogé aux dispositions supplétives du même article, de sorte qu'en statuant comme il a fait, bien que Mme Y... se fût engagée à fournir caution de l'intégralité du prix de vente, l'arrêt attaqué aurait violé ce texte et l'article 1134 du Code civil ; et alors, d'autre part, qu'en sa qualité de tiers aux conventions conclues entre Mme Y... et ses coïndivisaires, la société Sérimo, demanderesse à l'action en nullité, ne pouvait se voir opposer la renonciation de ces derniers à l'exécution des engagements souscrits par la préemptrice, de sorte qu'en se fondant néanmoins sur cette renonciation pour en déduire que l'intéressée avait valablement exercé son droit de préemption, la cour d'appel aurait également violé l'article 1166 du Code civil ;

Attendu qu'en un second moyen, la société Sérimo reproche aussi aux juges d'appel d'avoir admis qu'elle n'était pas recevable à demander, aux lieux et place des Consorts d'Andigné, coïndivisaires de Mme Y..., dont elle était créancière, la nullité de la préemption exercée par cette dernière, en raison de ce que l'action en nullité prévue par l'article 815-14 du Code civil demeurait à la libre appréciation des mêmes coïndivisaires, alors, d'une part, que cette action en nullité tend à la protection d'un droit patrimonial et non d'un droit personnel, de telle sorte qu'en limitant ainsi, de manière erronée, les effets de cette nullité de protection à la seule défense d'un droit personnel, la cour d'appel aurait violé l'article 1166 du Code civil ; et alors, d'autre part, qu'en déniaut à la société Sérimo le droit d'exercer l'action oblique, bien que titulaire d'une créance certaine, en vertu de la promesse de vente du 30 mai 1986, dont elle était bénéficiaire, sous la condition résolutoire du non-exercice par Mme Y... de son droit de préemption, l'arrêt attaqué aurait de nouveau violé le même article ;

Attendu qu'en un troisième moyen, la société Sérimo reproche à la cour d'appel d'avoir admis, par motifs adoptés, qu'elle ne pouvait plus invoquer à son profit la promesse de vente litigieuse, même si le droit de préemption de Mme Y... n'avait pas été valablement exercé, au motif que cette convention était devenue caduque, à défaut d'une levée d'option régularisée dans les délais contractuellement stipulés, alors que, selon les énonciations du même acte, le délai d'option était prorogé de plein droit jusqu'à ce que les promettants justifient de la purge du droit de préemption, de sorte qu'en déclarant cette promesse caduque, bien que prorogée jusqu'à ce qu'il ait été définitivement statué sur la contestation afférente à la validité de l'exercice de la préemption, les juges d'appel auraient encore violé l'article 1134 du Code civil ;

Mais attendu que le défendeur à l'action oblique peut opposer à celui qui l'exerce tous les moyens de défense dont il dispose à l'égard de son créancier ; que la cour d'appel a donc

retenu à bon droit que Mme Y... était bien fondée à soutenir que ses coïndivisaires avaient renoncé à des formalités prévues dans leur intérêt exclusif, et, qu'à titre personnel, la société Sérimo ne pouvait critiquer cette renonciation, dès lors qu'elle n'avait pas pour effet de conférer à la bénéficiaire du droit de préemption des conditions et modalités de réalisation plus favorables que celles de la cession projetée ; que, par ces seuls motifs, qui rendent inopérants les griefs des deuxième et troisième moyens, l'arrêt se trouve légalement justifié ; que les trois premiers moyens du pourvoi ne peuvent donc être accueillis en aucune de leurs branches ;

Sur le quatrième moyen : (sans intérêt) ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

Composition de la juridiction : Président :M. Massip, conseiller doyen faisant fonction, Rapporteur :M. Bernard de Saint-Affrique, Avocat général :M. Sadon, Avocats :la SCP Boré et Xavier, M. Hennuyer, la SCP Deffrénois et Levis, la SCP Célice et Blancpain, la SCP Vier et Barthélemy, M. Vincent
Décision attaquée : Cour d'appel de Paris 1989-05-19 (Rejet.)

Copyright 2013 - Dalloz - Tous droits réservés.