

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 6 septembre 2011

N° de pourvoi: 10-20412 10-21318

Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Lacabarats (président), président

Me Haas, SCP Blanc et Rousseau, SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Joint les pourvois n° U 10-20.412 et D 10-21.318 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 20 mai 2010), que, par deux actes authentiques des 8 avril et 20 octobre 2003 et du 25 juin 2004, M. X... a vendu à Mme Y... deux propriétés bâties cadastrées section ZK n° 72, 71 et 11 ; que par jugement du 2 mai 2005, M. X... a été placé sous curatelle ; que par acte authentique du 27 septembre 2005, Mme Y... a vendu la propriété cadastrée section ZK n° 72, 71 et 11 aux époux Z... ; que M. X..., assisté de sa curatrice Mme A..., a assigné Mme Y... en nullité des ventes pour vileté du prix et appelé en cause les époux Z... ; qu'en appel, M. B..., notaire chargé de rédiger les deux premiers actes de vente, est intervenu volontairement ;

Sur le moyen unique du pourvoi n° U 10-20.412 et le moyen unique du pourvoi n° D 10-21.318, réunis :

Vu l'article 1599 du code civile ;

Attendu que pour annuler la vente du 27 septembre 2005, l'arrêt retient que le jugement sera confirmé en tous points et donc également en ce qui concerne la nullité de la vente du 27 septembre 2005 au profit des époux Z..., Mme Y... étant considérée n'avoir jamais été propriétaire des dits biens n'a pas pu en transmettre elle-même la propriété ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les époux Z... n'avaient pas cru de bonne foi que Mme Y... était propriétaire du bien immobilier vendu et avaient agi sous l'empire d'une erreur commune, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a déclaré nulle la vente du 27 septembre 2005, l'arrêt rendu le 20 mai 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ; 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 Riom, autrement composée ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile et 37 de la loi du 31 juillet 1991, 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 six septembre deux mille onze.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi n° U 10-20.412 par la SCP Blanc et Rousseau, avocat aux Conseils pour les époux Z....

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré nul l'acte de vente passé le 27 septembre 2005 entre Madame Y..., venderesse et Monsieur et Madame Z..., acquéreurs, en conséquence de l'annulation des actes de vente de 2003 et du 25 juin 2004 conclus entre Monsieur X... et Madame Y... ;

Aux motifs qu'était démontrée l'existence de clauses permettant d'échapper totalement au paiement d'un prix, ce qui entraînait l'annulation pour vil prix des actes conclus entre Monsieur X... et Madame Y... ; que le jugement serait en conséquence confirmé concernant la nullité de la vente du 27 septembre 2005 au profit de Monsieur et Madame Z..., Madame Y... étant considérée comme n'ayant jamais été propriétaire des biens et n'ayant pu en transmettre la propriété ;

Alors que l'acquéreur de bonne foi d'un immeuble, ayant cru que le vendeur était

propriétaire et ayant agi sous l'empire d'une erreur commune, ne peut se voir opposer la nullité de la première vente ; qu'à défaut d'avoir recherché, comme elle y était invitée, si Monsieur et Madame Z... n'avaient pas cru de bonne foi que Madame Y... était propriétaire du bien immobilier vendu et avaient agi sous l'empire d'une erreur commune, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1599 du code civil. Moyen produit au pourvoi n° D 10-21.318 par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils pour M. B....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré nul l'acte de vente passé le 27 septembre 2005 entre Madame Y..., venderesse et Monsieur et Madame Z..., acquéreurs, en conséquence de l'annulation des actes de vente de 2003 et du 25 juin 2004 conclus entre Monsieur X... et Madame Y... ;

AUX MOTIFS QUE les ventes conclues entre Monsieur X... et Madame Y... étant nulles, le jugement sera en conséquence confirmé en ce qui concerne la vente du 27 septembre 2005 au profit de Monsieur et Madame Z..., Madame Y... étant considéré n'avoir jamais été propriétaire desdits bien n'ayant pu en transmettre la propriété ;

ALORS QUE la nullité du titre du propriétaire apparent est sans influence sur la validité de l'aliénation par lui consentie, dès lors que la cause la nullité est demeurée et devait nécessairement être ignorée de tous ; qu'en prononçant l'annulation de la vente consentie aux époux Z... par Madame Y... en conséquence de l'annulation de l'acte d'acquisition de celle-ci, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si les époux Z... n'avaient pas cru de bonne foi que Madame Y... était propriétaire du bien et avaient agi sous l'empire d'une erreur commune, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 544 du Code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Riom du 20 mai 2010