

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 12 septembre 2012

N° de pourvoi: 11-18732

Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Haas, SCP Lesourd, 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 (Limoges, 22 mars 2011), que, selon promesse de vente conclue par l'entremise de la société Transaxia France, les époux Michel et Y... Pascaline X..., séparés et en instance de divorce, et Mme Patricia X... ont vendu un bien immobilier aux époux Z...; qu'au jour prévu pour la signature de l'acte authentique, Mme Y...

Pascaline X... était absente ; que les époux Z...ont assigné les vendeurs en paiement de l'indemnité prévue au titre de la clause pénale figurant dans la promesse de vente et ont mis en cause l'agence immobilière ;

Sur le premier moyen :

Attendu que les époux Z...font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande en paiement de l'indemnité prévue au titre de la clause pénale, alors, selon le moyen, que la clause pénale, qui constitue la sanction contractuelle du manquement de l'une des parties à ses obligations, s'applique du seul fait de cette inexécution ; que le " compromis " de vente conclu entre les parties prévoyait que l'acte authentique de vente devait être signé au plus tard le 5 septembre 2007 ; qu'en refusant l'application de la clause pénale, qui sanctionnait le manquement à cette obligation, cependant qu'il résultait de ses constatations que Mme X... aurait dû se manifester auprès de l'agence immobilière ou du notaire avant ce terme pour permettre la régularisation de la vente, ce qu'elle n'avait pas fait, la cour d'appel a violé les articles 1226 et 1147 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé, d'une part, que l'indemnité stipulée à titre de clause pénale n'était due qu'en cas de refus d'une partie de réitérer la vente par acte authentique et, d'autre part, que Mme Y... Pascaline X..., qui affirmait ne pas refuser la signature de l'acte authentique, justifiait son absence au rendez-vous fixé pour cette signature par le fait qu'elle se trouvait alors dans le Rhône où elle travaillait pour les vendanges et qu'il n'était pas justifié de ce qu'elle aurait été informée de la date du rendez-vous en l'étude du notaire et retenu souverainement que, s'il lui appartenait de se manifester auprès de celui-ci ou de l'agence immobilière, son absence ne pouvait pas être interprétée comme l'expression d'une volonté claire et non équivoque de refuser la signature de l'acte

authentique, la cour d'appel a pu en déduire que la demande en paiement formée par les époux Z...devait être rejetée ;

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

Sur le deuxième moyen :

Attendu que les époux Z...font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande en paiement de l'indemnité prévue au titre de la clause pénale, alors, selon le moyen, que l'appel formé par l'une des parties ne peut produire effet à l'égard d'une partie non jointe à l'instance qu'en cas d'indivisibilité de la condamnation prononcée en première instance ; que la condamnation in solidum de plusieurs parties, au paiement d'une somme d'argent, qui peut faire l'objet d'une exécution séparée, n'est pas, par elle-même, indivisible ; qu'en considérant comme indivisible à l'égard de l'ensemble des parties la condamnation des consorts X... et de la société Transaxia France au paiement de la somme de 5 900 euros en se fondant sur la considération, inopérante de l'identité de cause et de fait motivant la demande des époux Z..., la cour d'appel a violé l'article 553 du code de procédure civile ; Mais attendu qu'ayant relevé que l'indemnité stipulée à titre de clause pénale n'était due qu'en cas de refus d'une partie de réitérer la vente par acte authentique et que la signature de cet acte n'avait pas pu intervenir à la date prévue par suite de l'absence de l'un des vendeurs, Mme Y... Pascaline X..., ce dont il résultait que les deux autres vendeurs étaient présents et ne refusaient pas de réitérer la vente, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs et abstraction faite d'un motif surabondant que la demande en paiement formée par les époux Z...devait être rejetée ;

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

Sur le troisième moyen :

Attendu que les époux Z...font grief à l'arrêt de les débouter de leur action en responsabilité à l'encontre de la société Transaxia France, alors, selon le moyen, que l'intermédiaire professionnel, qui prête son concours à la rédaction d'un acte, après avoir été mandaté par l'une des parties, est tenu de s'assurer que se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la convention même à l'égard de l'autre partie ; qu'en considérant que l'omission, de la part de l'agence immobilière, de faire figurer sur le compromis de vente les adresses des vendeurs était sans lien de causalité avec le défaut de régularisation de l'acte authentique de vente, après avoir constaté qu'il n'était pas justifié que Mme Pascaline X..., qui était absente au rendez-vous de signature de l'acte authentique, en avait été informée, ce dont il résultait que le défaut de régularisation de la vente était la conséquence directe de la négligence fautive de l'agence immobilière, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le défaut de régularisation de l'acte authentique de vente avait été causé par la carence de Mme Y... Pascaline X... due à son déplacement professionnel dans le Rhône, la cour d'appel a pu en déduire l'absence de lien causal avec la négligence fautive de l'agence immobilière, qui avait omis de mentionner les adresses des vendeurs dans la promesse de vente qu'elle avait rédigée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme Z...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme Z...;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Haas, avocat aux Conseils, pour M. Jacky Z..., Mme Geneviève

B...épouse Z...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté les époux Z...de leur demande en paiement de l'indemnité prévue au titre de la clause pénale figurant dans le compromis de vente du 18 mai 2007 ;

AUX MOTIFS QUE le compromis de vente du 18 mai 2007 stipule qu'il emporte dès sa signature accord définitif des parties sur la chose et le prix et que l'acte authentique sera établi par Me C..., notaire, au plus tard le 5 septembre 2007 ; que cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra contraindre l'autre à s'exécuter ; que, finalement, la régularisation de l'acte authentique de vente a été prévue pour le 27 septembre 2007 ; qu'il est constant que la signature de cet acte n'a pu intervenir à cette date par suite de l'absence de l'un des vendeurs, Mme Pascaline X... ; que les époux Z..., acheteurs, n'ont pas tenté de contraindre Mme Pascaline X... de régulariser l'acte authentique de vente, préférant réclamer le paiement de l'indemnité de 5 % du prix de vente stipulée dans le compromis à titre de clause pénale ; que cette clause pénale est libellée comme suit : « Si pour un motif autre que la non réalisation des conditions suspensives, l'une des parties refusait la réitération en acte authentique des présentes, elle pourra y être contrainte par tous les moyens et voies de droit. Toutefois, la partie non défaillante pourra choisir de prendre acte du refus de l'autre partie et invoquer la résolution de la vente, moyennant 5 % du prix principal à titre d'indemnisation de son préjudice » ; qu'il résulte de cette rédaction que l'indemnité de 5 % stipulée à titre de clause pénale n'est due qu'en cas de « refus » d'une partie de réitérer la vente par acte authentique ; que Mme Pascaline X... affirme ne pas refuser la signature de l'acte authentique ; qu'elle justifie son absence au rendez-vous fixé pour l'accomplissement de cette formalité par le fait qu'elle se trouvait alors dans le Rhône où elle travaillait pour les vendanges et elle produit une attestation de son employeur au soutien de ses explications ; qu'il n'est pas justifié de ce que Mme Pascaline X... aurait été informée du rendez-vous du 27 septembre 2007 en l'étude du notaire pour la signature de l'acte authentique de vente ; que s'il appartenait effectivement à Mme Pascaline X..., qui connaissait le terme avant lequel l'acte authentique de vente devait être signé, de se manifester auprès de l'agence immobilière ou du notaire pour permettre cette régularisation, son absence au rendez-vous du 27 septembre 2007 ne peut être interprétée comme l'expression d'une volonté claire et non équivoque de refuser la signature de cet acte authentique, d'autant qu'elle justifie de son séjour dans le Rhône du 6 au 30 septembre 2007 pour les besoins des vendanges ; qu'il s'ensuit qu'en l'absence de preuve d'un refus avéré de Mme Pascaline X... de signer l'acte authentique de vente, la demande des acquéreurs tendant à l'application de la clause pénale figurant dans le compromis de vente du 27 mai 2007 ne peut être accueillie ; que le rejet de cette demande profite à l'ensemble des vendeurs, y compris Mlle Patricia X..., même si celle-ci n'est pas appelante du jugement, en application de l'article 553 du code de procédure civile, l'indivisibilité du litige étant caractérisée par l'identité de cause et de fait motivant la demande ; qu'en l'état du rejet de la demande des acquéreurs, il n'y a pas lieu de statuer sur les moyens soutenus par M. Michel X... pour demander que l'indemnité prévue par la clause pénale soit supportée exclusivement par l'agence immobilière Transaxia ; que les époux Z...recherchent la responsabilité quasi-délictuelle de l'agence immobilière Transaxia qui a commis une négligence fautive en omettant de faire figurer les adresses des vendeurs dans le compromis de vente du 18 mai 2007 rédigé par ses soins ; que si l'agence Transaxia a effectivement omis de mentionner les adresses des vendeurs dans le compromis qu'elle a rédigé, cette négligence n'apparaît pas avoir eu une incidence sur le défaut de régularisation de l'acte authentique de vente qui a été causé par l'absence de Mme Pascaline X... due à son déplacement professionnel dans le Rhône ; que les époux Z...seront donc déboutés de leur action en responsabilité à l'encontre de l'agence

Transaxia ;

ALORS QUE la clause pénale, qui constitue la sanction contractuelle du manquement de l'une des parties à ses obligations, s'applique du seul fait de cette inexécution ; que le compromis de vente conclu entre les parties prévoyait que l'acte authentique de vente devait être signé au plus tard le 5 septembre 2007 ; qu'en refusant l'application de la clause pénale, qui sanctionnait le manquement à cette obligation, cependant qu'il résultait de ses constatations que Mme X... aurait dû se manifester auprès de l'agence immobilière ou du notaire avant ce terme pour permettre la régularisation de la vente, ce qu'elle n'avait pas fait, la cour d'appel a violé les articles 1226 et 1147 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté les époux Z...de leur demande en paiement de l'indemnité prévue au titre de la clause pénale figurant dans le compromis de vente du 18 mai 2007 ;

AUX MOTIFS QU'en l'absence de preuve d'un refus avéré de Mme Pascaline X... de signer l'acte authentique de vente, la demande des acquéreurs tendant à l'application de la clause pénale figurant dans le compromis de vente du 27 mai 2007 ne peut être accueillie ; que le rejet de cette demande profite à l'ensemble des vendeurs, y compris Mlle Patricia X..., même si celle-ci n'est pas appelante du jugement, en application de l'article 553 du code de procédure civile, l'indivisibilité du litige étant caractérisée par l'identité de cause et de fait motivant la demande ;

ALORS QUE l'appel formé par l'une des parties ne peut produire effet à l'égard d'une partie non jointe à l'instance qu'en cas d'indivisibilité de la condamnation prononcée en première instance ; que la condamnation in solidum de plusieurs parties, au paiement d'une somme d'argent, qui peut faire l'objet d'une exécution séparée, n'est pas, par elle-même, indivisible ; qu'en considérant comme indivisible à l'égard de l'ensemble des parties la condamnation des consorts X... et de la société Transaxia au paiement de la somme de 5. 900 euros en se fondant sur la considération, inopérante de l'identité de cause et de fait motivant la demande des époux Z..., la cour d'appel a violé l'article 553 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté les époux Z...de leur action en responsabilité à l'encontre de l'agence Transaxia ;

AUX MOTIFS QUE les époux Z...recherchent la responsabilité quasi-délictuelle de l'agence immobilière Transaxia qui a commis une négligence fautive en omettant de faire figurer les adresses des vendeurs dans le compromis de vente du 18 mai 2007 rédigé par ses soins ; que si l'agence Transaxia a effectivement omis de mentionner les adresses des vendeurs dans le compromis qu'elle a rédigé, cette négligence n'apparaît pas avoir eu une incidence sur le défaut de régularisation de l'acte authentique de vente qui a été causé par l'absence de Mme Pascaline X... due à son déplacement professionnel dans le Rhône ; que les époux Z...seront donc déboutés de leur action en responsabilité à l'encontre de l'agence Transaxia ;

ALORS QUE l'intermédiaire professionnel, qui prête son concours à la rédaction d'un acte, après avoir été mandaté par l'une des parties, est tenu de s'assurer que se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la convention même à l'égard de l'autre partie ; qu'en considérant que l'omission, de la part de l'agence immobilière, de faire figurer sur le compromis de vente les adresses des vendeurs était sans lien de causalité avec le défaut de régularisation de l'acte authentique de vente, après avoir constaté qu'il n'était pas justifié que Mme Pascaline X..., qui était absente au rendez-vous de signature de l'acte authentique, en avait été informée, ce dont il résultait que le défaut de régularisation de la vente était la conséquence directe de la négligence fautive de l'agence immobilière, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 1382 du code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Limoges du 22 mars 2011