

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 13-26626

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Terrier (président), président

SCP Piwnica et Molinié, SCP Potier de La Varde
et Buk-Lament, avocat(s)

Rejet

Audience publique du mercredi 28 janvier 2015

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 9 septembre 2013), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 24 janvier 2012, pourvoi n° 10-28. 322) que, selon promesse de vente du 15 décembre 2006, la société civile immobilière Cabo Blanco (la SCI) a vendu un appartement à M. et Mme X..., la réitération de la vente par acte authentique étant prévue au plus tard le 15 mars 2007 ; que le 19 mars 2007, les acquéreurs ont mis en demeure la SCI vendeuse de se présenter le 2 avril 2007 chez le notaire ; qu'après nouvelle sommation, l'acte authentique a été signé par les parties le 22 mai 2007 ; que M. et Mme X..., invoquant le non-respect de la date de réitération de l'acte, ont assigné la SCI en paiement de la clause pénale et de l'astreinte prévues au contrat ;

Attendu que M. et Mme X...font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors, selon le moyen :

1°/ qu'ils faisaient valoir la défaillance du vendeur et l'application des dispositions contractuelles relatives à la défaillance de l'une des parties ; que cette carence du vendeur est aggravée par le fait que ce dernier est un professionnel de l'immobilier soumis à obligations ; que pour les débouter de leurs demandes, la cour d'appel s'est bornée à rechercher si une date de réitération avait été fixée d'un commun accord suite au report initial, ne statuant ainsi que sur le point ayant donné lieu à cassation, sans répondre à ce chef pertinent de leurs conclusions qui était pourtant de nature à influencer sur la solution du litige ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'elles doivent être exécutées de bonne foi ; qu'en application de l'article 1er de la section 1 B du chapitre III du compromis de vente, la partie non défaillante pourra mettre la partie défaillante en demeure de signer l'acte authentique réitératif de la vente et d'exécuter les obligations mises ci-dessus à sa charge, dans le délai de quinze jours francs à compter de la date de cette mise en demeure ; que si la partie défaillante ne se présente pas audit jour et à ladite heure, le notaire

délivrera à l'autre partie une attestation lui permettant de faire prononcer et liquider l'astreinte, ainsi que de faire condamner la partie défaillante au paiement de la clause pénale prévue au contrat ; qu'ils faisaient valoir que le 19 mars 2007, il avaient mis en demeure le représentant du vendeur d'avoir à signer l'acte réitératif le 2 avril et d'avoir fait libérer les lieux à la même date, sur recommandation du notaire du vendeur comme ils l'ont noté dans leur courrier du 22 mars 2007 ; que la carence du vendeur était établie par le procès-verbal du notaire le 2 avril 2007 de sorte qu'il n'était pas utile de rechercher si un accord sur une nouvelle date de signature avait à être donné par la SCI Cabo Blanco pour appliquer les pénalités contractuellement prévues ; qu'en les déboutant de leurs demandes, au motif qu'aucune date de réitération n'avait été fixée d'un commun accord suite au report initial, sans faire application des dispositions contractuelles, la cour d'appel a violé la loi des parties, ensemble l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les parties s'étaient entendues pour reporter la date de réitération de la vente par acte notarié et retenu qu'il n'y avait pas eu d'accord entre elles sur une nouvelle date, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu en déduire que les acquéreurs ne pouvaient pas se prévaloir des dispositions contractuelles relatives au non-respect par le vendeur de la date de réitération de l'acte ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X...à payer la somme de 3 000 euros à la société civile immobilière Cabo Blanco ; rejette la demande de M. et Mme X...;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit janvier deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. Bruno X...et Mme Hélène Y...épouse X...de leurs demandes en paiement d'une astreinte et au titre de la clause pénale et de les avoir condamné à payer à la SCI Cabo Blanco la somme de 300 000 FCFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

AUX MOTIFS QUE les époux X...fondent leurs demandes sur l'article 1 de la section 1- B du chapitre III du compromis de vente et plus précisément sur les paragraphes 1-1 pour la demande au titre de l'astreinte et 1-3 pour la clause pénale ; Que la section 1- B susvisée prévoit que si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer la convention de vente par acte authentique au plus tard à la date fixée, la partie non défaillante pourra mettre en exécution l'une des modalités prévues en ses articles 1 et 2 ; Qu'en l'espèce la date contractuellement fixée était le 15 mars 2006 (sic) date matériellement erronée puisqu'antérieure à la signature du compromis et dont les parties ont implicitement admis qu'il fallait lui substituer la date du 15 mars 2007 ; Qu'il est constant que la vente n'a pas été réitérée à cette date, les époux X...ayant demandé à bénéficier d'un délai complémentaire ; Que les époux X...soutiennent que les parties se sont accordées sur

une signature au 2 avril 2007, date à laquelle la SCI Cabo Blanco a été volontairement défaillante ; Que la demande indemnitaire des époux X...impose donc de déterminer en premier lieu, s'il y a eu accord d'une part sur le principe d'un report de la date de réitération de l'acte de vente, d'autre part sur une nouvelle date, laquelle, n'ayant pas été respectée par le vendeur, ouvrirait droit à l'action des acquéreurs ; Sur le report de la date de réitération de l'acte de vente : que par courrier du 12 février 2007 adressé à l'office notarial de C... D..., Me B..., notaire des époux X...a indiqué que ses clients « souhaiteraient pouvoir différer la signature de deux à trois semaines » ; Que si aucun document émanant du vendeur n'accepte expressément le principe de ce report, la cour constate que ni les époux X...ni un représentant de la SCI Cabo Blanco ne se sont présentés le 15 mars 2007 chez le notaire lequel n'avait, de son côté, convoqué aucune des parties ; Que les échanges de correspondances entre l'office notarial et les époux X...de même que l'attitude des parties et du notaire telle qu'elle résulte des échanges écrits établissent suffisamment que les parties se sont mises d'accord pour un report de la date de réitération ; que la cour confirmera sur ce point l'analyse du tribunal ;

Sur l'accord sur une nouvelle date : Que la question est de déterminer si les parties se sont accordées sur la date du 2 avril 2007 ; Qu'il résulte tout d'abord de l'examen des échanges écrits que les parties ont produit en première instance qu'à aucun moment la SCI Cabo Blanco (ou le notaire pour le compte du vendeur) n'ont expressément accepté la fixation au 2 avril 2007 de la date de réitération soit par un accord immédiat sur une date précise, soit par une acceptation différée de la date unilatéralement fixée ; Qu'en particulier, l'existence d'un " accord oral du 16 février confirmé le 22 février par le SMS de votre fils, directeur commercial de votre société Cabo Blanco qui demandait au notaire de reporter le RV au 2 avril "

(cf mail du 1er avril de M. X...) ne résulte que de la seule affirmation des époux X...et ne saurait être établie par le fait, au demeurant inexact, que la SCI Cabo Blanco n'en aurait pas contredit l'existence ; Que l'accord invoqué par les acquéreurs ne peut être qu'implicite et résulter des échanges ou de l'attitude des parties ; Qu'il ne saurait se déduire de l'acceptation du principe de report par la SCI Cabo Blanco qu'elle acceptait également par avance toute fixation d'une nouvelle date dans la période de temps de " deux à trois semaines " visée dans la demande de leur notaire ; que la référence à une telle période qui tient de la formule de style est bien trop imprécise pour ne pas exiger la fixation commune d'une nouvelle date ; Que les échanges chronologiques produits permettent de se prononcer sur la réalité ou non d'une acceptation de la SCI Cabo Blanco ; Que tout d'abord, par lettre du 19 mars 2007, remise par huissier, les époux X..., visant " différents courriers restés sans réponse " ont mis en demeure la SCI Cabo Blanco de se présenter chez le notaire le lundi 2 avril 2007 pour signer l'acte authentique de vente ; Que la forme d'une mise en demeure et les termes de cette lettre tendent à établir qu'au 19 mars 2007, il n'y avait pas accord sur la date ; que par mail du même jour adressé à l'office notarial Calvet Lèques D..., Me B..., notaire des époux X..., indique " j'ai bien noté que le rendez-vous de signature était prévu pour le 2 avril à 14 heures " avant de faire des observations sur le projet d'acte ; Que si cette terminologie pourrait laisser penser, de prime abord, que le notaire métropolitain prenait acte d'un accord du notaire de Nouméa sur la date de signature, le rapprochement avec la lettre ci-avant analysée du même jour des époux X...peut aussi signifier que le notaire fait référence à la date fixée par ses clients ; que seul le courrier ou mail antérieur de l'office notarial C... D...non produit aurait pu permettre de trancher entre les deux solutions ; Qu'ensuite le courrier en réponse de l'office notarial à Me B..., daté du 20 mars 2007, ne contient aucune indication sur une acceptation de la date par la SCI Cabo Blanco ; Que dans la lettre adressée le 22 mars 2007 à l'office notarial, les époux X...indiquent " or manifestement, et comme vous nous l'avez laissé entendre en nous invitant à mettre en demeure le vendeur, celui-ci ne semble pas enclin à respecter la date du 2 avril 2007 " ; Que cette formule apparaît en contradiction avec l'existence d'un accord sur la date du 2 avril et tend plutôt à confirmer que la SCI Cabo Blanco n'acceptait pas cette date fixée unilatéralement ;

Que ce désaccord est clairement exprimé par le mail adressé le 30 mars 2007 par le gérant de la SCI Cabo Blanco à M. X...ainsi libellé : " vous avez souhaité différer pour des raisons personnelles la date de signature de 18 jours. Je prendrai donc pour des raisons toutes aussi personnelles un délai de 18 jours. Ce qui nous emmène au 20 avril. " Qu'ensuite il résulte du mail du 1er avril 2007 de M. X..., procédant à un rappel de la chronologie de ses relations avec la SCI Cabo Blanco, qu'il reprochait au vendeur, en dépit de l'accord oral et du SMS susévoqués (mais contesté par le vendeur), d'avoir passé la consigne au notaire de ne pas nous fixer par écrit de date de signature de vente et de ne pas respecter le 2 avril " ;

Qu'il indiquait également :

- le 7 mars... nous avons adressé un mail à M. A...(clerc du notaire) pour qu'il nous confirme le rendez-vous du 2 avril ",
- le 9 mars passant remettre des documents chez le notaire nous avons été surpris de son attitude refusant de nous confirmer par écrit la date du 2 avril,
- le 19 mars... il (M. A...) refuse toujours de nous convoquer par écrit le 2 avril ",
- le 20 mars nous vous avons mis en demeure de vous présenter le 2 avril pour la signature conformément au compromis de vente " ;

Qu'il ressort là encore de la propre relation des faits par M. X...que celui-ci avait bien conscience, avant même l'expiration de la première date de réitération du 15 mars 2007, qu'il n'y avait pas d'accord du vendeur sur la date du report au 2 avril et que, même à admettre que cette date ait pu être oralement envisagée dans des discussions informelles avec le directeur commercial de la société (ce qui est dénié par le vendeur et ce qui conduirait à s'interroger au surplus sur la capacité juridique de ce directeur à engager la société), elle n'avait finalement pas été acceptée par celui-ci ; Que dans le procès verbal de constat du 2 avril 2007, l'huissier de justice, rappelant les causes de son intervention, indique que les époux X...lui ont exposé " que la réitération de la vente par signature de l'acte authentique n'intervenant pas dans les délais prévus pour l'entrée en jouissance du bien acquis, savoir le 15 mars 2007, et apprenant fortuitement que l'appartement était toujours occupé par un locataire, ils ont fait sommation par huissier au vendeur de se présenter le 2 avril 2007 à 14 h en l'étude de Me C...afin de conclure la vente " ; Que là encore, l'exposé fait à l'huissier tend à confirmer que la fixation de la date du 2 avril n'est pas le résultat d'un consensus mais une décision des époux face à l'occupation des lieux ; Qu'en définitive, il ne résulte d'aucune des pièces versées aux débats qu'une date de réitération ait été fixée d'un commun accord suite au report initial et que les époux X...ne sont donc pas fondés, au titre des dispositions de l'article 1er de la section 1- B du chapitre III du compromis de vente, à pouvoir exiger la condamnation de la SCI Cabo Blanco à leur payer tant la clause pénale que le montant de l'astreinte ; Qu'en conséquence, le jugement déféré sera infirmé en ce qu'il a fait droit aux demandes des époux X...qui en seront déboutés ;

1) ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut à une défaut de motif ; que les époux X...faisaient valoir la défaillance du vendeur et l'application des dispositions contractuelles relatives à la défaillance de l'une de parties ; que cette carence du vendeur est aggravée par le fait que ce dernier est un professionnel de l'immobilier soumis à obligations ; que pour débouter les époux X...de leurs demandes, la cour d'appel s'est bornée à rechercher si une date de réitération avait été fixée d'un commun accord suite au report initial, ne statuant ainsi que sur le point ayant donné lieu à cassation, sans répondre à ce chef pertinent des conclusions des

exposants qui était pourtant de nature à influencer sur la solution du litige ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'elles doivent être exécutées de bonne foi ; qu'en application de l'article 1er de la section 1 B du chapitre III du compromis de vente, la partie non défaillante pourra mettre la partie défaillante en demeure de signer l'acte authentique réitératif de la vente et d'exécuter les obligations mises ci-dessus à sa charge, dans le délai de quinze jours francs à compter de la date de cette mise en demeure ; que si la partie défaillante ne se présente pas audit jour et à ladite heure, le notaire délivrera à l'autre partie une attestation lui permettant de faire prononcer et liquider l'astreinte, ainsi que de faire condamner la partie défaillante au paiement de la clause pénale prévue au contrat ; que les époux X...faisaient valoir que le 19 mars 2007, il avaient mis en demeure le représentant du vendeur d'avoir à signer l'acte réitératif le 2 avril et d'avoir fait libérer les lieux à la même date, sur recommandation du notaire du vendeur comme ils l'ont noté dans leur courrier du 22 mars 2007 ; que la carence du vendeur était établie par le PV du notaire le 2 avril 2007 de sorte qu'il n'était pas utile de rechercher si un accord sur une nouvelle date de signature avait à être donné par la SCI Cabo Blanco pour appliquer les pénalités contractuellement prévues ; qu'en déboutant les époux X...de leurs demandes, au motif qu'aucune date de réitération n'avait été fixée d'un commun accord suite au report initial, sans faire application des dispositions contractuelles, la cour d'appel a violé la loi des parties, ensemble l'article 1134 du code civil.