

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 10-28322

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Terrier (président), président

Me Balat, SCP Ancel, Couturier-Heller et Meier-
Bourdeau, avocat(s)

Cassation

Audience publique du mardi 24 janvier 2012

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 9 septembre 2010), que, désirant acquérir un appartement, les époux X..., ont, par acte authentique du 15 décembre 2006, signé un "compromis" de vente avec la société civile immobilière Cabo Blanco (la SCI), 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, venderesse, 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 les époux 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 pour accueillir la demande, l'arrêt retient que les échanges de correspondances entre le notaire et les parties et l'absence de convocation pour réitération de l'acte de vente à la date prévue du 15 mars 2007 démontraient l'acceptation implicite par la SCI de la demande de report de date faite par les époux X... et qu'en application des dispositions du "compromis" de vente, la défaillance de la SCI avait pu être constatée par le procès verbal d'huissier de justice du 2 avril 2007 ;

Qu'en statuant ainsi, après avoir relevé que le principe d'un report de date procédait d'un commun accord entre les parties, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les parties s'étaient aussi accordées sur la nouvelle date de réitération du 2 avril 2007, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 9 septembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; remet, en conséquence, 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 Nouméa, autrement composée ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux X... à payer à la société immobilière Cabo Blanco la somme de 2 500 euros ; rejette la demande des époux X... ;

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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Ancel, Couturier-Heller et Meier-Bourdeau, avocat aux Conseils pour la société Cabo Blanco

Le moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir condamné la Sci Cabo Blanco à payer aux époux X... les sommes de 340.000 FP (2.849,20 €) au titre de la liquidation de l'astreinte et de 6.400.000 FP (53.632 €) au titre de la clause pénale ;

Aux motifs que « les débats d'appel ne fournissent aucun élément nouveau permettant de remettre en cause le fait que les échanges de correspondances entre le notaire et les parties et l'absence de convocation pour réitération de l'acte de vente à la date prévue du 15 mars 2007 démontrent l'acceptation implicite par la Sci Cabo Blanco de la demande de report de date faite par les époux X... ;

C'est donc à juste raison que le tribunal a considéré que ce report de date procédait d'un commun accord des parties conforme à l'article 3 du compromis de vente et à l'intérêt des deux parties, les acheteurs en raison d'une baisse de fiscalité après le 1er avril 2007 et la venderesse en raison de l'occupation au 15 mars 2007 des lieux qui devaient être libres lors de la réitération de la vente ;

En application des dispositions des paragraphes 1-1 et 1-3 de l'article 1 du compromis de vente, les époux X... ne sont pas fondés à prétendre que la date de départ de l'astreinte doit être avancée au 20 mars 2007, date de la délivrance de la mise en demeure de signer l'acte réitératif le 2 avril 2007 puisque la défaillance de la venderesse n'a pu être constatée que par le procès-verbal d'huissier dressé le 2 avril 2007 ;

C'est ainsi à juste titre que le premier juge a fixé le point de départ de l'astreinte au jour de l'assignation en référé du 18 avril 2007 valant mise en demeure » (arrêt, p. 4) ;

Et aux motifs adoptés que « M. et Mme X... demandent l'application de la clause pénale et de l'astreinte prévues au chapitre III section 1 article 1 du compromis de vente signé entre les parties le 15/12/2006, en cas de défaillance de l'une des parties ;

En effet, la section 1 du compromis de vente prévoit expressément la réitération par acte authentique au plus tard le 15/03/2006 (en réalité le 15 mars 2007) et en son article 1 « en cas de défaillance de l'une des parties et de demande de la part de l'autre partie d'exécution de la vente :

§ 1-1 : 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 15 jours francs à compter de cette mise en demeure, sous peine d'une astreinte, convenue dès à présent comme contractuelle et définitive de dix mille F CFP par jour de retard à compter de la date de la mise en demeure ;

§ 1-3 : si la partie défaillante ne se présente pas ou personne pour elle, le notaire délivrera à l'autre partie une attestation relatant la situation lui permettant ainsi de faire valoir ses droits (...) notamment la constatation, la prononciation et la liquidation de l'astreinte et la condamnation de la partie défaillante à verser à l'autre partie, outre l'astreinte ci-dessus prévue, une somme égale à 20 % du prix de vente, à titre de clause pénale » ;

Contrairement aux allégations de la partie défenderesse, l'échange des différentes correspondances entre le notaire et les deux parties et l'absence de convocation aux fins de réitération pour le 15 mars 2007 démontrent que la demande de report de la date de signature de l'acte définitif de vente formulée par M. et Mme X... avait été implicitement acceptée par la Sci Cabo Blanco. En effet, chacune des parties trouvait intérêt à ce report : les acquéreurs pour des raisons fiscales et la venderesse parce que les lieux étaient toujours occupés à la date butoir du 15 mars et qu'elle savait pertinemment ne pas être en mesure de respecter ses engagements alors que dans le compromis de vente il était expressément stipulé qu'ils seraient libres de toute occupation lors de la vente ; c'est donc bien d'un commun accord que les parties ont décidé de reporter la signature après le 15 mars 2007. La Sci Cabo Blanco est mal venue aujourd'hui de prétendre que le report au 2 avril aurait été décidé unilatéralement par M. et Mme X... et que le retard dans la signature leur serait imputable, alors que de toute évidence les parties ont entendu faire application de l'article 3 du compromis de vente qui leur permettait amiablement de convenir d'une autre date de réitération ;

Selon procès-verbal de remise de lettre du 20/03/2007, M. et Mme X... ont fait délivrer à la Sci Cabo Blanco une mise en demeure d'avoir à réitérer l'acte authentique de vente le lundi 2 avril 2007 et ont notifié leur intention de se prévaloir de la clause prévoyant l'astreinte et l'indemnité contractuelle ;

Par procès-verbal de constat d'huissier du 2 avril 2007, M. et Mme X... ont fait constater l'absence de la Sci Cabo Blanco et le versement à la comptabilité de l'étude notariale de la somme de 32.000.000 F CFP... Le 18 avril, M. et Mme X... ont fait délivrer à la défenderesse une assignation en référé qui vaut mise en demeure au sens de la clause contractuelle ci-dessus rappelée et aux termes de laquelle ils signifient clairement leur intention d'obtenir la réitération de la vente ainsi que de se prévaloir de l'astreinte conventionnelle et de la clause pénale. La sommation interpellative du 15 mai 2007 délivrée par la Sci Cabo Blanco en réponse à l'assignation en référé n'emporte dès lors aucune conséquence ;

La Sci Cabo Blanco doit donc être considérée partie défaillante du 18 avril au 22 mai 2007, date de réitération de l'acte et à ce titre sera condamnée au paiement d'une astreinte définitive de 10.000 F CFP par jour et au paiement de la clause pénale de 20% du prix de vente » (jugement, p. 3 et 4) ;

Alors que quand les parties reportent la date limite de réitération d'une vente par acte authentique, fixée à peine de sanctions pécuniaires à l'encontre de la partie défaillante, la mise en œuvre de ces sanctions suppose que les parties se soient accordées sur une nouvelle date de réitération ;

D'où il résulte que les juges du fond qui relevaient que les deux parties avaient d'un commun accord reporté la date de réitération fixée initialement au 15 mars 2007, ne pouvaient juger défaillante la Sci Cabo Blanco et mettre à sa charge les pénalités contractuelles, au seul motif qu'elle n'avait pas déféré à l'injonction unilatérale des acquéreurs fixant au 2 avril 2007 une nouvelle date de réitération ;

Qu'en effet, en s'abstenant de constater l'accord de la Sci Cabo Blanco sur cette nouvelle date, comme l'y invitaient ses conclusions d'appel, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Nouméa du 9 septembre 2010