

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 09-72006

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. Lacabarats (président), président

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, SCP Monod et
Colin, avocat(s)

Audience publique du mardi 15 mars 2011

Cassation partielle

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

Sur le second moyen du pourvoi principal, qui est recevable :

Vu l'article 1234 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 31 août 2009), que, par acte authentique du 18 février 1999, Mme X... a vendu un immeuble au prix de 9 000 000 F CFP aux époux Y..., auxquels elle a consenti, pour s'acquitter du prix de vente, un prêt de 8 100 000 F CFP, remboursable en 120 mensualités au taux de 5,60 % ; qu'ayant cessé leurs remboursements, les époux Y... ont été condamnés, par jugement du 1er juillet 2003, rectifié le 4 novembre suivant, à payer à Mme X... la somme de 6 396 360 F CFP en principal, augmentée des intérêts au taux de 5,60 % l'an à compter du 9 septembre 2002, avec capitalisation ; qu'un jugement du 6 décembre 2005 leur a accordé un délai de deux mois pour s'acquitter du prix, et, à défaut de paiement dans le délai imparti, a prononcé la résolution judiciaire de la vente ; que, soutenant qu'elle n'avait pas été payée dans le délai prévu, Mme X... a revendiqué l'immeuble, que les époux Y... avaient, le 30 juin 2006 revendu à leur fils, et demandé le remboursement des loyers qu'ils avaient perçus antérieurement à cette vente et, subsidiairement, le paiement d'une indemnité d'occupation ;

Attendu que pour accueillir la demande d'indemnité d'occupation pour la période allant du 18 février 1999 au 30 juin 2006, l'arrêt retient que si Mme X... ne fournit aucun justificatif ni aucune pièce de nature à justifier ses prétentions au titre des loyers qu'auraient perçus les époux Y..., il convient de ramener sa demande à de plus justes proportions, en prenant en compte pour la période du 18 février 1999 au 30 juin 2006 une indemnité d'occupation annuelle fixée à 5 % de la valeur du bien ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le vendeur n'est pas fondé, en raison de l'effet rétroactif de la résolution de la vente, à obtenir une indemnité correspondant à la seule occupation de l'immeuble, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le premier moyen du pourvoi principal ni sur le moyen unique du pourvoi incident, qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission de ces pourvois ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE mais seulement en ce qu'il condamné solidairement les époux Y... à payer à Mme X..., au titre de l'indemnité d'occupation, la somme de 37 500 XPF par mois écoulé à compter du 18 février 1999 jusqu'au 30 juin 2006, soit la somme totale de 3 318 750 XPF, dit y avoir lieu à compensation entre la somme de 3 318 750 XPF due à Mme X... et la restitution des mensualités perçues par celle-ci et que les époux Y... lui resteraient ainsi redevables de la différence entre ces deux sommes, l'arrêt rendu le 31 août 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; 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 Nouméa, autrement composée ;

Condamne Mme X... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme X... et la condamne à payer aux consorts Y..., ensemble, la somme de 2 500 euros ;

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 quinze mars deux mille onze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, avocat aux Conseils pour les consorts Y... (demandeurs au pourvoi principal).

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir constaté la résolution de la vente du 18 février 1999 intervenue de plein droit le 4 juillet 2006 en exécution du jugement du 6 décembre 2005 et prononcé en conséquence la nullité de la vente du 30 juin 2006 intervenue entre les époux Y... et leur fils Patrick Y... ;

Aux motifs que « l'exception d'inexécution joue seulement en cas d'inexécution totale des obligations du débiteur mais également d'inexécution partielle ; qu'ainsi les dispositions de l'article 1244 du Code civil prévoient que « le débiteur ne peut forcer le créancier à recevoir le paiement d'une même dette divisible » ; que la jurisprudence est venue préciser que les intérêts étaient dus sur la totalité de la dette si l'offre faite par le débiteur n'a pas été jugée satisfaisante (Cass. 3ème civ., 13 juin 1972) ; qu'il est établi par les pièces versées au dossier que la créance de Mme X... fixée par le jugement de première instance en date du 1er juillet 2003, rectifié par décision du 4 novembre 2003, s'élevait à la somme de 6.396.360 XPF, avec intérêts au taux de 5, 60 % l'an à compter du 9 septembre 2002 avec capitalisation des intérêts ; qu'ainsi Mme X... est fondée à soutenir que sa créance était au 3 juillet 2006, après calcul des intérêts, d'un montant de 7.744.885 XPF ; que par courrier en date du 30 juin 2006, le notaire, Maître Z..., a informé Mme X... de la vente de sa propriété par M. et Mme Eric Y... et l'a invitée à venir percevoir, contre

signature de l'acte de mainlevée, la somme de 6.396/360 XPF qui lui revenait ; que le fait que, dans un courrier du même jour adressé au conseil de Mme X... le notaire ait précisé qu'il souhaitait que lui soit précisé le montant des intérêts courus sur cette somme, en précisant qu'il le réglerait après accord du conseil de M. et Mme Eric Y..., n'était pas de nature à permettre à Mme X... de juger satisfaisante l'offre de règlement qui lui avait été faite ; que le notaire disposait en effet de tous les éléments pour procéder au calcul de ces intérêts ; qu'en conséquence Mme X... était parfaitement fondée à ne pas accepter un paiement partiel de sa créance qui, conjuguée à une mainlevée de son inscription hypothécaire lui aurait fait perdre toute garantie de paiement du solde de sa créance ; que Mme roques est par conséquent fondée à faire grief au premier juge d'avoir retenu comme satisfaisante la somme de 6.804.556 XPF, alors même que le notaire dans son courrier du 30 juin 2006 ne proposait qu'une somme de 6.396.360 XPF et que sa créance était en réalité à cette même date d'un montant de 7.744.885 XPF ; que compte tenu des dispositions prévues dans le jugement du 6 décembre 2005, signifié le 2 mai 2006, la vente immobilière intervenue le 18 février 1999 était en réalité résolue au 3 juillet 2006, premier jour ouvrable suivant l'expiration du délai d'exécution de deux mois» ;

Alors, d'une part, qu'aux termes de l'article 1247 du Code civil, le paiement est quérable au domicile du débiteur ; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, sans constater que Mme X... avait transmis au notaire chargé d'instrumenter la vente ou aux époux Y... eux-mêmes le montant total de sa créance dans le délai de deux mois imparti par le jugement du décembre 2005, la Cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles 1184 et 1247 du Code civil ;

Alors, d'autre part, et en tout état de cause, qu'en son dispositif, le jugement du 6 décembre 2005 du Tribunal de première instance de Nouméa accordait aux époux Y... un délai de deux mois pour s'acquitter du prix, sans comporter la moindre précision sur les intérêts de ce prix et sur le délai imparti aux Y... pour en faire parvenir le règlement à Mme X..., sous peine de résolution de la vente; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, là où, en l'absence de tout commandement ou de mise en demeure d'avoir à payer lesdits intérêts adressé aux époux Y..., les termes du jugement précité imposaient de considérer comme satisfaisante l'offre de paiement adressée le 30 juin 2006 par le notaire à Madame X..., la Cour d'appel a violé, ensemble, les articles 1134, 1184 et 1244 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, en conséquence de la résolution de la vente du 18 février 1999 intervenue de plein droit le 4 juillet 2006 en exécution du jugement du décembre 2005, condamné solidairement les époux Y... à payer à Madame X..., au titre de l'indemnité d'occupation, la somme de 37.500 à XPF par mois écoulé à compter du 18 février 1999 jusqu'au 30 juin 2006, soit la somme totale de 3.318.750 XPF ;

Aux motifs que « l'appelante soutient que le logement a toujours été loué de sorte que les époux Y... ont perçu continuellement des revenus de ce bien ; qu'elle soutient ainsi que pour la période du 18 février 1999 à août 2005, le logement a notamment été loué à des professeurs moyennant un loyer non inférieur à 110.000 F CFP et que pour la période du mois de septembre 2005 au 30 juin 2006, la villa a été louée à titre de bureau professionnel moyennant un loyer mensuel de 150.000 CFP ; qu'elle sollicite enfin de percevoir l'intégralité des loyers perçus au titre de location du bien immobilier à compter du 1er juillet 2006 à raison de 150.000 CFP par mois jusqu'à la restitution effective ; qu'elle ne fournit cependant aucun justificatif ni aucune pièce de nature à justifier ses prétentions ; qu'il convient en conséquence de ramener sa demande dans de plus justes proportions, en prenant en compte pour la période du 18 février 1999 au 30 juin 2006, une indemnité d'occupation annuelle fixée à 5 % de la valeur du bien, soit à la somme annuelle

de 450.000 XPF, c'est-à dire une somme de 37.500 XPF par mois ; qu'il y a donc lieu de condamner les époux Y... à verser à Mme X... au titre de cette période la somme de 3.318.750 XPF (37.500 x 88, 5 mois) ... » ;

Alors qu'en raison de l'effet rétroactif de la résolution, le vendeur n'est pas fondé à obtenir une indemnité correspondant au seul usage que l'acquéreur a eu de la chose ; qu'en estimant toutefois, après avoir constaté la résolution de la vente et refusé d'accueillir, en l'état, l'action en restitution des fruits de la chose exercée par le vendeur, faute pour lui de prouver les éléments de nature à justifier ses prétentions, qu'il convenait de condamner les acquéreurs à payer une indemnité d'occupation, dont l'objet ne pouvait être que de compenser le profit que les époux Y... avaient pu tirer de l'usage de la chose dans l'intervalle séparant la conclusion et la résolution de la vente du 18 février 1999, la Cour d'appel a méconnu ces principes et violé, ensemble, les articles 1184 et 1234 du Code civil ;

Moyen produit par la SCP Monod et Colin, avocat aux Conseils pour Mme X... (demanderesse au pourvoi incident).

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné solidairement les époux Y... à payer à Mme X..., « au titre de l'indemnité d'occupation », la seule somme de 37.500 F CFP par mois écoulé à compter du 18 février 1999 jusqu'au 30 juin 2006, soit la somme totale de 3.318.750 F CFP, et la seule somme mensuelle de 70.000 F CFP pour la période du 1er juillet 2006 jusqu'à restitution effective de la propriété à Mme X... ;

AUX MOTIFS QUE l'appelante soutient que le logement a toujours été loué de sorte que les époux Y... ont perçu continuellement des revenus de ce bien ; Qu'elle soutient ainsi que, pour la période du 18 février 1999 à août 2005, le logement a notamment été loué à des professeurs moyennant un loyer non inférieur à 110.000 F CFP et que pour la période du mois de septembre 2005 au 30 juin 2006, la villa a été louée à titre de bureau professionnel moyennant un loyer mensuel de 150.000 F CFP ; Qu'elle sollicite enfin de percevoir l'intégralité des loyers perçus au titre de la location du bien immobilier à compter du 1er juillet 2006 à raison de 150.000 F CFP par mois jusqu'à la restitution effective ; Qu'elle ne fournit cependant aucun justificatif ni aucune pièce de nature à justifier ses prétentions, qu'il convient en conséquence de ramener sa demande dans de plus justes proportions, en prenant en compte pour la période du 18 février 1999 au 30 juin 2006, une indemnité d'occupation annuelle fixée à 5% de la valeur du bien, soit à la somme annuelle de 450.000 F CFP c'est-à-dire à une somme de 37.500 F CFP par mois ; Qu'il y a donc lieu de condamner les époux Y... à verser à Mme X... au titre de cette période la somme de 3.318.750 F CFP (37.500 x 88,5 mois) ; Qu'en égard au renchérissement du marché immobilier l'indemnité d'occupation sera fixée mensuellement à la somme 70.000 F CFP pour la période du 1er juillet 2006 jusqu'à la restitution effective de la propriété à Mme X... et qu'il ya lieu de dire que les époux Y... et M. Patrick Y... seront condamnés solidairement au paiement de ces sommes ;

ALORS QUE la restitution des fruits effectivement perçus constitue la conséquence légale de la résolution du contrat de vente, ces fruits s'entendant des loyers perçus et non d'une indemnité d'occupation dont les modalités d'évaluation diffèrent des modalités de calcul des loyers ; que Mme X... demandait, en conséquence du prononcé de la résolution de la vente de l'immeuble litigieux le versement des loyers perçus par les consorts Y... depuis le 18 février 1999 ; que dès lors, la cour d'appel qui, tout en admettant que l'immeuble avait bien toujours été loué, a octroyé au titre de la restitution des fruits perçus par les consorts Y... une somme évaluée selon les

modalités de calcul d'une indemnité d'occupation, a violé les articles 549 et 550 du code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Nouméa du 31 août 2009