

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 13-25726

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Terrier (président), président

Me Delamarre, SCP Monod, Colin et Stoclet,
avocat(s)

Rejet

Audience publique du mardi 14 avril 2015

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 25 juillet 2013), que, par acte du 20 août 1995, M. X... a consenti à M. Y... un contrat de location-vente portant sur un terrain et des constructions pour la somme de 8 500 000 francs CFP payable en 15 ans moyennant des mensualités de 50 000 francs CFP versées à la caisse de Crédit agricole mutuel de la Nouvelle-Calédonie (la CCAM), titulaire d'une créance à l'encontre de M. X... ; que M. Y... a été autorisé à occuper les lieux le jour même ; que, par jugement d'adjudication sur saisie immobilière du 5 janvier 1998, la CCAM est devenue propriétaire de ce bien ; qu'en 1998 et en 2009 des pourparlers de vente intervenus entre la CCAM et M. Y..., agissant soit en son nom personnel soit en tant que représentant de la SCI Alizé, n'ont pas abouti ; que M. Y... a assigné la CCAM en reconnaissance de sa qualité de propriétaire et que la CCAM a demandé, à titre reconventionnel, l'expulsion de M. Y... et la réparation de son préjudice ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que la CCAM avait encaissé à hauteur de 6 050 000 francs CFP les versements mensuels de 50 000 francs CFP prévus à titre de loyers par l'acte de location-vente du 20 août 1995, ce dont il résultait que l'exécution de ce contrat s'était poursuivie après l'adjudication du terrain et que l'occupation de M. Y... ne procédait pas d'une simple tolérance, la cour d'appel, qui n'a violé ni l'article 12 ni l'article 16 du code de procédure civile et n'était pas tenue de procéder à une recherche sur l'existence d'un bail verbal que ses constatations rendaient inopérante, a pu déduire, de ces seuls motifs, que M. Y... n'était pas occupant sans droit ni titre et que la demande de la CCAM en réparation de son préjudice devait être rejetée ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le moyen unique du pourvoi incident qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chacune des parties la charge de ses dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par Me Delamarre, avocat aux Conseils, pour la banque caisse de Crédit agricole mutuel de Nouvelle Calédonie.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la Caisse de Crédit Agricole Mutuel de Nouvelle-Calédonie de ses demandes visant à déclarer Monsieur Jacques Y... occupant sans droit ni titre du lot C2 du lotissement ROBELIN à PAÏTA, d'ordonner son expulsion et de le voir condamné à lui payer des dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QU'

« il résulte des pièces versées, des débats et des développements qui précèdent que dès le mois de décembre 1997, la CCAM a été informée de l'existence du contrat de location-vente conclu entre M. Dominique X... et M. Jacques Y... et donc, de l'occupation par ce dernier du bien litigieux ; qu'à la suite du jugement d'adjudication du 5 janvier 1998, la CCAM disposait d'un titre lui permettant de faire procéder à l'expulsion de M. Jacques Y..., ce qu'elle n'a pas fait, ce qui peut s'expliquer par le fait que les parties avaient engagé des discussions en vue de la cession de la propriété en question ; que toutefois force est de constater que cette explication n'est plus valable à compter de la réception par la CCAM du courrier du 31 août 1998 par lequel M. Jacques Y... l'a informée de sa décision de ne plus se porter acquéreur du bien litigieux ; qu'il résulte d'un échange de courriers intervenu en 2009 entre Maître Z..., notaire à PAÏTA, et le conseil de la CCAM, que pendant des années celle-ci a reçu des versements effectués par Jacques Y... et ce à hauteur de 6. 050. 000 FCFP ; que dans la réponse adressée au notaire le 2 novembre 2009, la CCAM précise que cette somme se trouve sur les comptes de l'intéressé, " pour paiement partiel du prix d'achat ", qu'elle est prête à céder le bien à M. Y... aux prix de 11. 000. 000 FCFP, mais que pour ce faire il convient d'une part, d'obtenir l'accord de M. Jacques Y... de s'acquitter de la différence, soit la somme de 4. 950. 000 FCFP dès la signature de l'acte de vente ; qu'il n'est pas contestable que M. Jacques Y... n'a pas donné une suite favorable à cette nouvelle offre ; qu'ainsi il apparaît que pendant plus de 10 années, la CCAM a accepté la présence de M. Jacques Y... sur le bien immobilier dont elle est devenue propriétaire à la suite du jugement d'adjudication du mois de janvier 1998, qu'elle n'a pas sollicité son expulsion alors même qu'elle disposait d'une décision de justice lui permettant de le faire, qu'elle n'a pas rejeté les versements mensuels de 50. 000 FCFP effectués par M. Jacques Y... au titre des loyers, se contentant de les affecter sur un compte ouvert en son nom et de les considérer comme des paiements partiels du prix de cession de la propriété ; que dans ces conditions, la CCAM ne peut sérieusement soutenir que M. Jacques Y... occupe le bien litigieux sans droit ni titre et solliciter son expulsion ; que de même, par son inaction, elle a contribué à son propre préjudice, si tant est qu'il existe, et est donc mal fondée à solliciter réparation » ;

ALORS, D'UNE PART, QUE

Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et doit préciser le fondement juridique de sa décision ; qu'en affirmant, pour décider que Monsieur Y... n'était pas occupant sans droit ni titre de la parcelle litigieuse, que pendant plus de 10 années la Caisse de Crédit Agricole Mutuel avait accepté sa présence sur le bien immobilier dont elle était devenue propriétaire à la suite du jugement d'adjudication du mois de janvier 1998, qu'elle n'avait pas sollicité son expulsion, alors même qu'elle disposait d'une décision de justice lui permettant de le faire, qu'elle n'avait pas rejeté les versements mensuels effectués par Monsieur Y... prétendument en guise de loyers, se contentant de les affecter sur un compte ouvert en son nom et de les considérer comme des paiements partiels du prix de cession de la propriété, la Cour d'appel, qui n'a pas précisé le fondement juridique de sa décision, a violé l'article 12 du Code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE

La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ; qu'une simple tolérance, par nature révocable et précaire qui ne confère aucun droit à son bénéficiaire, ne saurait remettre en cause l'existence du droit de propriété général et absolu ; qu'en décidant néanmoins que Monsieur Y... n'était pas occupant sans droit ni titre du bien litigieux, motif pris de ce que la Caisse de Crédit Agricole Mutuel avait accepté sa présence pendant plus de 10 ans sur le bien dont elle était devenue propriétaire en 1998, quand il ne s'agissait que d'une simple tolérance, non créatrice de droits, qui pouvait être révoquée à tout moment, et qui ne pouvait remettre en cause le droit de propriété de la Caisse, la Cour d'appel a violé l'article 544 du Code civil ;

ALORS, DE TROISIEME PART, QUE

L'exécution d'un bail sans écrit ne saurait résulter de la seule occupation des lieux et suppose de la part de celui qui s'en prévaut l'accomplissement des obligations découlant du bail ; qu'en se bornant à affirmer, pour décider que Monsieur Y... n'était pas occupant sans droit ni titre du bien litigieux, que la Caisse de Crédit Agricole Mutuel avait accepté sa présence pendant plus de 10 ans sur le bien litigieux, sans solliciter son expulsion et n'avait pas rejeté les versements mensuels effectués par celui-ci prétendument en guise de loyers, sans constater que Monsieur Y... avait accompli les obligations et exercé les droits découlant du prétendu bail, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1715 du Code civil ;

ALORS, DE QUATRIEME PART, QUE

Le juge ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office, sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en affirmant, pour débouter la Caisse de Crédit Agricole Mutuel de sa demande d'indemnisation, qu'elle avait contribué à son propre préjudice, sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

ALORS, ENFIN, QUE

La faute de la victime n'exclut totalement son droit à indemnisation que lorsqu'elle est la cause exclusive du dommage ; qu'en affirmant, pour débouter la Caisse de Crédit Agricole Mutuel de sa demande de dommages-intérêts, que par son inaction, elle avait contribué à son propre

préjudice, quand il ressort des constatations de l'arrêt que la faute de la Caisse, à la supposer établie, ne constituait pas la cause exclusive du dommage, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat aux Conseils pour M. Y....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. Y... de sa demande tendant à voir dire qu'il est devenu propriétaire du lot C 2 du lotissement ROBELIN à TAMOA, commune de PAITA, pour le prix de 7. 000. 000 FCFP, que l'arrêt à intervenir vaudra titre de propriété, et de lui donner acte de ce qu'il s'engage à verser à première demande la somme de 950. 000 FCFP en complément du prix de vente ;

AUX MOTIFS QU'il résulte des pièces versées et des débats que, par acte sous seing privé du 20 août 1995, M. Dominique X... a cédé à M. Jacques Y... un terrain d'une superficie de 3 hectares 2 ares formant le lot n° 2 du morcellement SOULARD, ainsi que toutes les constructions y édifiées, situé au lieu-dit « LA TAMOA » dans la commune de PAITA pour le prix de 8. 500. 000 FCFP ; que l'acte précise que la cession se fera sous la forme d'une location-vente sur quinze ans moyennant le versement d'une somme mensuelle de 50. 000 FCFP ; qu'il précise encore que le loyer sera versé au profit du CREDIT AGRICOLE ; qu'il précise également qu'en attendant que l'acte de location-vente soit effectué et qu'il prenne effet à compter du 1er janvier 1996, M. Y... est autorisé à occuper, défricher, planter et utiliser le réseau d'alimentation en eau et électricité en place ; que force est de constater que cet acte sous seing privé n'a jamais été régularisé par acte authentique ; qu'au cours de l'année 1997, la CAISSE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL de Nouvelle-Calédonie, qui était créancière des époux Dominique et Marie X... à hauteur de 19. 874. 355 FCFP à la suite d'un jugement rendu par le tribunal de première instance de Nouméa le 29 mai 1996, a engagé une procédure de saisie immobilière du terrain litigieux, dont la mise à prix a été fixée à 7. 000. 000 FCFP ; que par un courrier daté du 13 novembre 1997, M. Jacques Y... a fait savoir à la CCAM qu'il était intéressé par l'acquisition de ce bien et ce, pour le prix de 7. 000. 000 FCFP avec intérêts à 6, 5 % sur quinze ans, au lieu des 8. 500. 000 FCFP convenus avec M. X... afin de tenir compte des dégâts importants causés par les cyclones Betti et Brenda ; que par un courrier daté du 24 novembre 1997, la CCAM a informé M. Jacques Y... de la mise en oeuvre de la procédure de saisie immobilière et de la date de la vente aux enchères fixée au 5 janvier 1998, l'invitant à prendre contact avec son conseil, la SCP d'avocats REUTERPIVETEAU, pour tous renseignements complémentaires sur les conditions de cette adjudication ; que par un courrier daté du 22 décembre 1997, M. Jacques Y..., ayant lu dans le cahier des charges que le bien était occupé par lui sans droit ni titre, a rappelé à la CCAM l'existence de l'acte sous seing privé conclu le 20 août 1995 entre M. X... et lui-même, lui reprochant d'avoir lancé la vente sur saisie immobilière sans l'avoir averti et sans tenir compte de ses droits de préemption ; que le jugement du 5 janvier 1998 a constaté la carence d'enchère et déclaré la CCAM adjudicataire définitif du bien litigieux pour le prix principal de 7. 000. 000 FCFP ; que force est de constater que M. Jacques Y... ne s'est pas présenté à cette audience d'adjudication sur enchères publiques ; que ce même jugement ordonne à tous détenteurs ou possesseurs de cet immeuble d'en délaisser la possession en faveur de l'adjudicataire sous peine d'y être contraints par voie d'expulsion ou tous autres moyens légaux ; que par un courrier daté du 13 février 1998, M. Jacques Y..., agissant en qualité de gérant de la SCI ALIZE en cours de constitution, a offert à la CCAM la somme de 4. 000. 000 FCFP pour l'achat de ce bien ; que par un courrier daté du 24 avril 1998, la CCAM a informé le gérant de la SCI ALIZE que, lors du conseil d'administration du 2 avril 1998, les administrateurs de la caisse avaient décidé de ne pas donner suite à sa proposition et maintenu l'offre de vente de cette

propriété pour la somme de 7. 000. 000 FCFP payable au comptant ; que par un courrier du 26 août 1998, M. Jacques Y... a fait savoir à la CCAM que la SCI ALIZE n'avait pas obtenu de prêt et qu'il acceptait le prix de la 7. 000. 000 FCFP lui précisant toutefois qu'elle recevrait le loyer de 50. 000 FCFP par virement bancaire du compte de M. Jean-Jacques Y..., le 15 de chaque mois, « conformément au bail de location vente établi par M. X... » ; qu'il ajoute « dès qu'il sera possible de solder la différence, nous le ferons » ; que par un courrier daté du 31 août 1998, M. Jacques Y..., agissant en qualité de gérant de la SCI ALIZE en cours de constitution, a informé la CCAM de sa décision de ne plus se porter acquéreur de la propriété située à La Tamoia, au motif que plusieurs banques démarchées avaient expertisé la propriété au-dessous du prix proposé ; que par un courrier daté du 2 décembre 1998, la CCAM a donné acte à M. Y... de cette décision et lui a demandé de libérer les lieux le 28 février 1999 au plus tard, afin de lui permettre de procéder à la vente de cet terrain ; qu'aux termes de l'article 1582 du code civil, la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à la payer ; qu'aux termes de l'article 1583 du code civil, la vente est parfaite entre les parties, et la propriété acquise de droit à l'acquéreur à l'égard du vendeur, dès lors qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ; qu'au vu des conditions posées par ces textes, M. Jacques Y... ne peut sérieusement soutenir que la vente est parfaite entre les parties ; qu'en effet, il résulte des développements qui précèdent que M. Jacques Y... n'a jamais totalement accepté l'offre de vente du bien litigieux telle que présentée par la CCAM, à savoir le paiement du prix de 7. 000. 000 FCFP au comptant, puisque dans sa réponse il a indiqué que le loyer serait versé par virement bancaire du compte de M. Jean-Jacques Y..., soit 50. 000 FCFP le 15 de chaque mois « conformément au bail de location-vente établi par M. X... » ; que toutefois, la jurisprudence la Cour de cassation considère que la vente est un contrat consensuel qui, sauf stipulation contraire, opère transfert de propriété dès l'échange des consentements et que les conditions de paiement du prix ne sont pas de nature à modifier les effets du contrat de vente ; qu'en revanche, dans le courrier daté du 31 août 1998, M. Jacques Y... a informé la CCAM de sa décision de ne plus se porter acquéreur de cette propriété au motif que sa valeur réelle était inférieure au prix proposé ; que ce faisant, il a expressément renoncé à se porter acquéreur de cette propriété ; qu'une nouvelle offre lui a été présentée en 2009 à laquelle il n'a pas donné suite ; qu'au vu de ces éléments, c'est à juste titre que le premier juge a débouté M. Jacques Y... de sa demande principale visant à le déclarer propriétaire du bien litigieux et de ses demandes accessoires ; qu'il convient en conséquence de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté M. Jacques Y... de l'intégralité de ses demandes, mais par substitution de motifs ;

1°/ ALORS QUE le contrat résulte de la rencontre de l'offre et de l'acceptation et n'est soumis à aucune condition de forme ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que, par acte sous seing privé du 20 août 1995, M. Dominique X... avait cédé à M. Jacques Y... le terrain litigieux ; qu'en retenant néanmoins, pour dire que la vente n'était pas parfaite, que cette cession n'était pas intervenue en la forme authentique, la cour d'appel a méconnu les articles 1101 et 1583 du code civil ;

2°/ ALORS QUE les juges du fond ont l'obligation de ne pas dénaturer les documents de la cause ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a retenu que M. Jacques Y... avait, par courrier du 31 août 1998, renoncé à sa décision de se porter acquéreur du lot litigieux, ce dont la CCAM lui avait donné acte ; qu'il résultait néanmoins de ce courrier qu'il avait été signé non pas par M. Jacques Y..., mais par Ludovic Y..., en qualité de cogérant de la SCI ALIZE ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a dénaturé ledit courrier et ainsi violé l'article 1134 du code civil ;

3°/ ALORS QUE le contrat résulte de la rencontre de l'offre et de l'acceptation ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que, par acte sous seing privé du 20 août 1995, M. Dominique X..., propriétaire du lot litigieux, l'avait cédé au prix de 8. 500. 000 FCFP à M. Jacques Y... sous la

forme d'une location vente sur quinze ans moyennent le versement d'une somme mensuelle de 50. 000 FCFP entre les mains du CREDIT AGRICOLE ; qu'elle a ensuite constaté que le CREDIT AGRICOLE était devenu le 5 janvier 1998 par voie de saisie-vente, propriétaire du lot donné en location-vente à M. Jacques Y..., qu'elle offrait de vendre le lot au prix de 7. 000. 000 FCFP et que, par courrier du 26 août 2008, M. Jacques Y... avait accepté cette offre ; qu'en retenant néanmoins, pour dire que la vente n'était pas devenue parfaite, que ce dernier avait, par courrier ultérieur du 31 août 1998, renoncé à se porter acquéreur que la cour d'appel a méconnu les articles 1101, 1582 et 1583 du code civil.