



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 6 mai 2014, 13-12.619, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 13-12.619
ECLI:FR:CCASS:2014:C300612
Non publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du mardi 06 mai 2014

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes,
du 20 décembre 2012

Président
M. Terrier (président)

Avocat(s)
Me Foussard, Me Le Prado

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté qu'après la prorogation tacite par Mmes Jacqueline et Patricia X... et M. X... (les consorts X...) et par M. Y... du délai de réalisation de la condition suspensive d'obtention par celui-ci d'un permis de construire prévue par la promesse de vente, les consorts X... avaient fait paraître, avant que les conditions suspensives aient été toutes réalisées, une annonce remettant en vente l'immeuble, sans en aviser M. Y... ni le mettre en demeure d'une quelconque façon, et retenu qu'ainsi ils signifiaient publiquement et sans équivoque que ce bien n'était plus immobilisé et qu'ils s'estimaient déliés de leur engagement, la cour d'appel a pu, par ces seuls motifs, en déduire que M. Y... avait refusé sans faute de réitérer ultérieurement la vente et que les vendeurs ne pouvaient demander le bénéfice de la clause pénale ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les consorts X... à payer à M. Y... la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande des consorts X... ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour les consorts X...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué :

D'AVOIR débouté les consorts X... de leurs demandes tendant à voir, par confirmation du jugement entrepris, ordonner la résiliation de la promesse de vente en date du 24 janvier 2008, condamner Monsieur Y... à leur verser la somme de 33. 000 euros à titre de dommages et intérêts, outre les intérêts au taux légal à compter du 1er octobre 2008, et à les autoriser à se faire remettre la somme de 5. 000 euros séquestrée entre les mains de l'étude notariale Z...-Z...A...-B..., notaires à La Chapelle-sur-Erdre, somme à déduire des sommes dues par Monsieur Y... ;

AUX MOTIFS QUE l'examen des pièces versées aux dossiers des parties démontre que de façon surprenante, seuls deux courriers émanant de Maître Z...-A...ont été échangés entre les parties entre janvier et juillet 2008, conduisant la cour à devoir tirer les conséquences implicites des comportements des parties plutôt que d'analyser leurs volontés explicites ; que la promesse synallagmatique de vente prévoyait que « l'acquéreur devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du vendeur du dépôt de la demande de permis de construire et dans le délai de dix jours à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. A défaut, et après une mise en demeure par courrier recommandé avec avis de réception qui lui aura été adressée par le vendeur, la condition sera réputée réalisée pour l'application de la clause pénale ci-après, et le vendeur sera délié de tout engagement » ; qu'il est constant que Monsieur Y... a déposé sa demande de permis de construire le 18 février 2008, soit quinze jours après l'expiration du délai figurant page 10 du compromis ; qu'aucune conséquence ne peut toutefois en être tirée dans la mesure où la mise en demeure prévue à la clause susvisée ne lui a jamais été adressée ; qu'il est certain par ailleurs que la demande de permis de construire ne fut que formelle, puisque, alors qu'il concernait la construction d'un hangar, la mairie répondait le 5 mars devoir suspendre l'instruction de la demande car il manquait les « éléments relatifs à la construction de l'entrepôt de stockage contigu à la maison d'habitation », soit précisément les éléments relatifs à la construction du hangar ; que la cour relève à cet égard que les plans et croquis de l'architecte sont datés du mois d'avril 2008, expliquant leur omission lors du dépôt de la demande au mois de février précédent ; qu'ensuite, il est exact que la promesse synallagmatique de vente prévoyait que « si la condition de permis ne reçoit aucune réponse de l'administration avant le 15 avril 2008, la condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si l'acquéreur décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition » ; que toutefois, l'acquéreur ne peut se prévaloir de cette clause pour conclure à la nullité de la promesse : d'une part, une telle clause était rédigée dans l'unique intérêt des vendeurs, afin de ne pas immobiliser trop longtemps leur bien, d'autre part, l'administration a répondu, en demandant de compléter le dossier, enfin, Monsieur Y... a complété son dossier le 29 avril, démontrant par cette action sa volonté de poursuivre la vente ; que parallèlement, le courrier que lui avait adressé le 6 mars 2008 Maître Z...-A...ne contenait aucun refus du vendeur de proroger le délai de validité de la condition suspensive mais rappelait simplement son souhait de voir la vente intervenir rapidement, comme en témoignent les termes « enfin, je vous informe que j'ai été contactée par Madame X... qui souhaite que la signature de l'acte définitif puisse avoir lieu le 28 avril prochain. Je vous remercie de m'indiquer si cette date vous convient » ; qu'il en résulte qu'à la date du 29 avril 2008, le délai de réalisation de la condition suspensive avait été tacitement prorogé par les deux parties, le vendeur n'ayant jamais usé de la faculté qui était la sienne de mettre en demeure l'acquéreur et celui-ci complétant les démarches nécessaires à l'obtention du permis ; d'autre part, la banque de Monsieur Y... avait avisé le notaire désigné pour rédiger l'acte authentique que son prêt lui avait été accordé ; qu'en revanche, tel n'était plus le cas à la date du 7 juin 2008 à laquelle est parue dans le journal une annonce mettant de nouveau en vente la maison ; qu'en effet, l'acceptation tacite par les vendeurs de proroger les effets de la promesse synallagmatique de vente s'entendait nécessairement comme la prorogation de tous ses effets et notamment du principal, soit l'immobilisation de leur bien ; que s'ils avaient des doutes sur la volonté de Monsieur Y... de réitérer la vente, ils leur appartenaient de le mettre en demeure de leur faire part de l'état d'avancement de ses démarches et d'exprimer expressément sa volonté de voir proroger les effets de la promesse ; qu'en mettant le bien en vente, sans en aviser antérieurement Monsieur Y..., ni l'avoir mis en demeure d'une quelconque façon, ils lui signifiaient publiquement et sans équivoque que leur bien n'était plus immobilisé et qu'ils s'estimaient déliés de leur engagement ; que dès lors, ils ne pouvaient un mois plus tard, quand l'instruction de la demande de permis de construire a été terminée et que le permis a été accordé, se prévaloir des effets de la promesse synallagmatique de vente et lui demander de la réitérer ; que consécutivement, Monsieur Y... a refusé sans faute de réitérer la vente et ne pouvait être condamné au paiement de la clause pénale, les conditions relatives à l'exécution de la promesse synallagmatique de vente ne s'étant pas trouvées remplies lorsque celle-ci était encore valide ; que les consorts X... sont dès lors déboutés de leurs prétentions et le jugement déféré est infirmé dans toutes ses dispositions ; que le présent arrêt formant de plein droit titre exécutoire pour obtenir la restitution des sommes éventuellement versées en trop au titre de l'exécution provisoire, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande émise à ce titre ;

1°) ALORS QUE la renonciation à un droit ne peut résulter que d'actes manifestant, sans équivoque, la volonté de renoncer ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la promesse de vente du 24 janvier 2008 était notamment consentie à l'acquéreur sous condition suspensive du dépôt d'une demande de permis de construire

dans les 10 jours de la signature de la promesse et que si l'acquéreur ne recevait pas de réponse de l'administration avant le 15 avril 2008, la condition serait réputée défaillante, la régularisation de la vente étant prévue au plus tard au 30 avril 2008 ; que la cour d'appel a également constaté que l'acquéreur n'avait déposé sa demande de permis de construire que le 18 février 2008 et que, sur demande de l'administration, il avait complété son dossier le 29 avril 2008, démontrant sa volonté de poursuivre la vente, de sorte qu'à la date du 29 avril 2008, le délai de réalisation de la condition suspensive avait été tacitement prorogé par les deux parties, les vendeurs n'ayant de leur côté jamais usé de la faculté qui était la leur de mettre en demeure l'acquéreur et s'étant borné à exprimer le souhait de voir la vente intervenir le plus rapidement possible, et l'acquéreur ayant complété les démarches nécessaires à l'obtention du permis et ayant, via sa banque avisé le notaire que son prêt lui avait été accordé ; qu'il en résultait que le vendeur avait manifesté sa volonté de laisser à l'acquéreur la possibilité de soumettre son dossier complet de demande de permis de construire à l'administration, malgré l'expiration des délais contractuellement prévus à cet effet, ce nécessairement dans le but d'attendre la réponse de l'administration à cette soumission ; que dès lors en affirmant, dans ce contexte, que la parution à la demande des consorts X... d'une annonce du 7 juin 2008 mettant en vente la maison, sans en aviser Monsieur Y... ni le mettre en demeure de les informer de l'état d'avancement de ses démarches, établissait la volonté non équivoque des vendeurs d'être déliés de leur engagement à l'égard de l'acquéreur, ce qui les empêchait, une fois le permis de construire accordé, de se prévaloir des effets de la promesse de vente et de demander à Monsieur Y... de la réitérer, et ce qui justifiait subséquemment le refus de Monsieur Y... de réitérer la vente et de payer la clause pénale, la cour d'appel qui n'a pas caractérisé l'existence d'actes manifestant sans équivoque la volonté des consorts X... de renoncer au droit de demander la réitération de la vente une fois le permis de construire obtenu et, à défaut, d'exiger le paiement de la clause pénale, n'a pas tiré de ses constatations les conséquences légales, a violé l'article 1134 du code civil ;

2°) ALORS QUE la renonciation à un droit ne peut résulter que d'actes manifestant, sans équivoque, la volonté de renoncer ; qu'il résulte en l'espèce des constatations de la cour d'appel, qu'à aucun moment les consorts X... n'ont signifié à Monsieur Y... qu'ils publiaient le 7 juin 2008 une annonce pour proposer le bien à la vente, ou encore, au moment de passer cette annonce, qu'ils ne souhaitaient plus le lui proposer, pas plus qu'ils ne lui ont adressé la moindre mise en demeure visant le dépassement des délais, les consorts X... faisant en effet à cet égard valoir dans leurs conclusions d'appel (p. 7) qu'ils entendaient exclusivement, au moyen, de cette annonce, s'octroyer une sorte de garantie en recherchant un éventuel nouvel acquéreur, pour le cas où il s'avèrerait finalement impossible de conclure une quelconque transaction avec Monsieur Y..., de sorte qu'au regard des constatations de la cour d'appel selon lesquelles les parties étaient convenues, au 29 avril 2008, de proroger les délais de réalisation de la condition d'obtention du permis de construire, en l'absence de toute manifestation inverse de la volonté des consorts X..., Monsieur Y... était fondé, une fois le permis de construire obtenu, à demander la réitération de la vente, que l'annonce ait, ou non, été passée, et que de ce fait, en pratique, dans les relations entre les consorts X... et Monsieur Y..., le bien objet de la vente était toujours « immobilisé » ; que dès lors en affirmant qu'en mettant le bien en vente, sans en aviser antérieurement Monsieur Y..., ni l'avoir mis en demeure d'une quelconque façon, les consorts X... lui avaient signifié sans équivoque que leur bien n'était plus immobilisé et qu'ils s'estimaient déliés de leur engagement, la cour d'appel n'a pas tiré de ses constatations les conséquences légales, et a derechef violé l'article 1134 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300612

Analyse

▼ Précédents jurisprudentiels