

Références

**Cour de cassation
chambre civile 1
Audience publique du vendredi 15 janvier 2016
N° de pourvoi: 15-10156**
Publié au bulletin

Cassation

Mme Batut (président), président
Me Balat, SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen, qui est recevable :

Vu l'article 475 du code civil ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que la personne en tutelle est représentée en justice par le tuteur ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué et les pièces de la procédure, que, par acte authentique du 7 janvier 2008, Mme X...a vendu aux époux A... un bien immobilier, avec réserve à son profit pendant sa vie du droit d'usage et d'habitation, moyennant le paiement d'une certaine somme en numéraire et d'une rente annuelle et viagère révisable ; qu'après avoir fait délivrer aux époux A... un commandement de payer l'arriéré de la rente, elle les a assignés en résolution de la vente ; qu'elle a été placée sous tutelle par jugement du 26 juin 2014, M. Z...étant désigné en qualité de tuteur ;

Attendu que la cour d'appel, statuant postérieurement à l'ouverture de la mesure de protection, a infirmé partiellement le jugement qui lui était déféré sans qu'il résulte des énonciations de l'arrêt, ni d'aucune pièce de la procédure que Mme X...ait été représentée par son tuteur ;

En quoi, elle a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 octobre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Versailles ;

Laisse à chaque partie la charge de ses propres dépens ;

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

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, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze janvier deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat aux Conseils, pour M. et Mme A...

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné solidairement M. et Mme A... à payer la somme de 43. 808, 87 € à Mme X...au titre des arrérages de la rente viagère échus au 31 décembre 2013, d'avoir prononcé aux torts de M. et Mme A... la résolution du contrat de vente du 7 janvier 2008, d'avoir dit que les sommes versées depuis la signature du contrat et les embellissements apportés au bien resteraient acquis à Mme X...et d'avoir rejeté la demande de restitution de la somme de 45. 735 € payée le jour de la vente par M. et Mme A... à Mme X...;

ALORS QUE l'incapable majeur mis sous tutelle ne peut présenter une demande en justice qu'en étant représenté par son tuteur ; qu'en l'espèce, Mme X...a été mise sous tutelle par jugement du 26 juin 2014 ; qu'en accueillant néanmoins les demandes en justice qu'elle a présentées seule, ni l'arrêt ni les pièces de la procédure ne faisant état de sa représentation à l'instance par son tuteur, la cour d'appel a violé l'article 475 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné solidairement M. et Mme A... à payer la somme de 43. 808, 87 € à Mme X...au titre des arrérages de la rente viagère échus au 31 décembre 2013, d'avoir prononcé aux torts de M. et Mme A... la résolution du contrat de vente du 7 janvier 2008, d'avoir dit que les sommes versées depuis la signature du contrat et les embellissements apportés au bien resteraient acquis à Mme X...et d'avoir rejeté la demande de restitution de la somme de 45. 735 € payée le jour de la vente par M. et Mme A... à Mme X...;

AUX MOTIFS QU'eu égard à l'assignation à jour fixe, il n'y a pas lieu de déclarer tardives la signification des conclusions et la communication des 88 pièces des intimés ; que, dans l'acte de vente en viager du 7 janvier 2008, les parties ont stipulé qu'à « défaut de paiement à leur échéance d'un seul terme de la vente et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, le bénéficiaire de la rente aura droit de faire prononcer la résolution de cette vente, malgré toutes offres de paiement postérieures. Dans ce cas, tous les arrérages versés et tous les embellissements et améliorations qui auront pu être apportés au bien vendu, demeureront acquis au créancier, sans indemnité ni répétition » ; que, sur la constatation de la résolution, cette clause prévoit expressément la faculté pour la crédatrice de faire prononcer la résolution de la vente ; que c'est donc à bon droit que le tribunal a dit que les parties n'avaient pas stipulé une clause résolutoire de plein droit et qu'il a apprécié le bien-fondé de la résolution du contrat ; qu'ainsi, Mme X...ne peut réclamer l'acquisition d'une clause résolutoire qui ne figure pas dans la convention ; que, sur le prononcé de la résolution, au jour où la cour statue, les époux A..., qui admettent devoir au moins la somme de 18. 281, 51 €, ne sont pas à jour de l'apurement de l'arriéré des rentes au 31 décembre 2013 ; qu'ils ne justifient pas même, par une pièce régulièrement communiquée, avoir consigné à la CARPA la veille de l'audience des plaidoiries devant la cour la somme de 45. 308, 87 € à laquelle ils ont été condamnés par le jugement entrepris ; que, bien que Mme X...n'ait pu signifier aux époux A... le jugement entrepris dont la grosse ne lui avait pas encore été délivrée par le greffe, ces derniers, qui étaient représentés à l'audience des plaidoiries et avaient sollicité un délai de paiement de quatre mois, devaient, pour manifester leur bonne foi, s'acquitter non seulement de l'arriéré mais encore des échéances en cours ; qu'à bon droit le tribunal a dit que les paiements en numéraires, contestés par la crédatrice qui n'a pas délivré de reçus, n'étaient pas établis par les débirentiers et que faute d'accord entre les parties, il ne pouvait y avoir paiement des rentes par compensation avec le montant non établi de travaux qui auraient été réalisés par les époux A... au domicile de Mme X...; qu'en ce qui concerne les arrérages de 2008, les débirentiers n'établissent pas, par la production d'un talon de chèque, le paiement de la somme de 6. 000 € par un chèque n° 1212104 ; que le paiement par chèque du 12 décembre 2008 de la somme de 3. 500 €, qui ne comporte aucune imputation, a justement été imputé sur les dettes échues de 2008 et non sur celle à échoir de janvier 2009 ; qu'en 2011, les débirentiers invoquent des paiements à hauteur de la somme de 17. 500 € ; que, toutefois, le paiement en espèces de la somme de 1. 500 € n'étant pas établi, c'est justement que le tribunal a retenu des paiements à hauteur de 16. 000 € ; qu'en 2013, la réalité du virement de la somme de 1. 500 € le 30 juillet 2013 est établie devant la cour ; qu'ainsi, la somme de 45. 308, 87 € - 1. 500 € = 43. 808, 87 € au titre de l'arriéré échue au 31 décembre 2013 est due par les époux A... au paiement de laquelle il convient de les condamner ; que les défauts réitérés du paiement de la rente, qui viennent d'être relevés, sont constitutifs de violations graves et répétées des obligations contractuelles qui justifient que la résolution du contrat soit prononcée aux torts des époux A... et sans qu'il y ait lieu de leur accorder de nouveaux délais en raison du mauvais usage fait par eux de ceux accordés par le tribunal et de l'ancienneté de la dette, d'autant que les débirentiers ne sont pas à jour du paiement des arrérages échus depuis le 1er janvier 2014 ; que c'est à bon droit et eu égard au préjudice subi par Mme X..., que le tribunal a fait application de la clause précitée qui attribue à la crédatrice, en cas de résolution judiciaire du contrat, les arrérages versés et les embellissements apportés au bien ; que, sur la demande de dommages-intérêts de l'appelante, en dépit de la gravité des fautes commises, la sanction contractuelle précitée, qui n'est pas manifestement dérisoire, est suffisante et qu'il n'y a pas lieu d'accorder des dommages et intérêts supplémentaires ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il résulte de l'article 1184 du code civil que la condition résolutoire est toujours sous entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des parties ne satisferait pas à ses obligations ; que dans ce cas, le contrat n'est pas résolu de plein droit et la résolution doit être demandée en justice ; que le juge peut accorder des délais au débiteur selon les circonstances ; qu'à contrario, le contrat peut prévoir une clause résolutoire de plein droit en cas d'inexécution par une partie ; que néanmoins, en application d'une jurisprudence constante, cette clause doit être claire et précise et révéler l'intention des parties de ne pas soumettre à l'appréciation du juge les conséquences des manquements de l'une d'entre elles ; qu'en l'espèce, le contrat de vente conclu entre les parties comporte la clause « à défaut de paiement à leur échéance d'un seul terme de la rente, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, le bénéficiaire de la rente aura le droit de faire prononcer la résolution de la vente malgré toute offre de paiement ultérieur » ; qu'en l'espèce, cette clause ne peut être considérée comme valant résolution de plein droit, dès lors qu'elle prévoit la possibilité de « faire prononcer la résolution » et non de faire constater la résolution ; que lorsque la clause a un caractère automatique, le juge ne fait que constater, par des éléments objectifs, que la clause résolutoire est acquise ; que ce n'est pas le cas en l'espèce et il revient au tribunal d'apprécier la gravité des manquements pour prononcer ou refuser de prononcer la résolution de la vente ;

1°) ALORS QUE le juge peut écarter des débats les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile mais seulement après avoir constaté que la communication a mis en échec le principe du contradictoire ; qu'en l'espèce, le bordereau de communication des pièces n° 2 des époux A... démontrait que les pièces n° 1 à 88

avaient été communiquées le 23 septembre 2014 et les pièces n° 89 et 90 le 24 septembre 2014, soit le lendemain ; que la cour d'appel a jugé qu'« eu égard à l'assignation à jour fixe, il n'y a pas lieu de déclarer tardives la signification des conclusions et la communication des 88 pièces des intimés » (arrêt, p. 3, in fine) ; que la pièce n° 89 prouvait que les époux A... avaient payé les mensualités de mai à septembre 2014 et la pièce n° 90 démontrait que leur conseil avait par ailleurs consigné la somme de 45. 308, 87 € à la CARPA ; qu'en refusant de prendre en compte les pièces n° 89 et 90, sans constater que leur communication était de nature à mettre en échec le principe de la contradiction, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 135 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'en s'abstenant de répondre aux conclusions de M. et Mme A... qui faisaient valoir que Mme X...n'avait jamais réclamé, pendant 6 ans, le paiement du moindre arriéré, qu'elle avait accepté les compensations financières correspondant aux travaux effectués à son domicile, que la demande en paiement soudaine les avait empêchés de régulariser leur situation dans les délais requis et que la situation financière de Mme X...était confortable (concl., p. 15 § 5 à 11, p. 16 § 5 et s.), la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE, subsidiairement, la clause selon laquelle le créancier conservera, en cas de résolution du contrat, tous les arrérages versés, embellissements et améliorations apportées au bien vendu, sans indemnité ni répétition, constitue une clause pénale ; qu'en l'espèce, en faisant application de la clause selon laquelle la créancière conserverait, en cas de résolution judiciaire du contrat, les arrérages versés et les embellissements apportés au bien (arrêt, p. 5 § 2) et en rejetant la demande de restitution des arrérages versés par le débiteur, sans rechercher si la clause constituait une clause pénale manifestement excessive et par conséquent susceptible de réduction, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1152 du code civil et de l'article 1er du 1er protocole additionnel de la Convention européenne des droits de l'homme ;

4°) ALORS QUE, subsidiairement, la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix, ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention, lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages-intérêts ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a prononcé la résolution de la vente en raison des manquements contractuels des époux A..., a jugé que, eu égard au préjudice subi par Mme X..., les sommes versées depuis la signature du contrat et les embellissements apportés au bien lui resteraient acquis et a par ailleurs condamné les débiteurs à payer les arrérages échus de cette rente ; qu'en statuant ainsi, tandis qu'à la suite de la résolution du contrat, le créancier ne pouvait obtenir l'exécution de l'obligation, la cour d'appel a violé l'article 1184 du code civil ;

5°) ALORS QUE subsidiairement, M. et Mme A... demandaient à la cour d'appel, dans l'hypothèse où la résolution du contrat serait prononcée, « d'ordonner la restitution des paiements effectués à Mme X...au titre de la rente viagère », ce qui correspondait à « l'ensemble des règlements effectués », notamment « la somme de 45. 735 € » versée le jour de la vente et celle de 92. 061, 29 € payée depuis 2008 (concl., p. 18 § 1 et 2, p. 19 § 9) ; qu'en se bornant à juger qu'une clause du contrat attribuait à Mme X..., en cas de résolution judiciaire, les arrérages déjà versés et en rejetant toute autre demande, sans répondre au moyen précis et opérant soulevé par M. et Mme A... relatif à la restitution de la somme de 45. 735 € versée le jour de la vente, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

ECLI:FR:CCASS:2016:C100082

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 30 octobre 2014