

TEXTE INTÉGRAL

Rejet
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2020:C300065
numéros de diffusion : 65

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 30 janvier 2020

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 65 FS-P+B+I

Pourvoi n° K 18-25.381

Aide juridictionnelle totale en défense

au profit de M. U...

Admission du bureau d'aide juridictionnelle

près la Cour de cassation

en date du 13 juin 2019.

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 30 JANVIER 2020

M. O... J..., domicilié [...], a formé le pourvoi n° K 18-25.381 contre l'arrêt rendu le 28 juin 2018 par la cour d'appel de Nancy (2e chambre civile), dans le litige l'opposant :

1° à M. R... Q..., domicilié [...],

2° à M. P... U...,

3° à Mme M... I..., épouse U...,

tous deux domiciliés [...],

défendeurs à la cassation.

M. et Mme U... ont formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Les demandeurs au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leur recours, un moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Zribi et Texier, avocat de M. J..., de la SCP Ohl et Vexliard, avocat de M. Q..., de la SCP Zribi et Texier, avocat de M. et Mme U... et l'avis de Mme Vassallo, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 17 décembre 2019 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, MM. Pronier, Nivôse, Mme Greff-Bohnert, MM. Jacques, Bech, Boyer, conseillers, Mmes Guillaudier, Georget, Renard, Djikpa, conseillers référendaires, Mme Vassallo, premier avocat général, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nancy, 28 juin 2018), par acte authentique du 25 avril 2014, M. J... a consenti à M. et Mme U... une donation portant sur une parcelle de terrain cadastrée [...], [...], donnée à bail depuis le 31 décembre 2005 à M. B...

2. Se prévalant d'une promesse de vente que lui avait consentie M. J... sur cette parcelle le 9 mai 2007, M. B... l'a assigné, ainsi que M. et Mme U..., en annulation de la donation, qui constituerait une vente déguisée, et en paiement de dommages-intérêts.

Examen des moyens

Sur le premier moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

3. M. J... fait grief à l'arrêt d'annuler la donation du 25 avril 2014 et de déclarer M. B... propriétaire de la parcelle cadastrée [...], alors « que nul ne peut être jugé sans avoir été entendu ou appelé ; qu'à moins que l'affaire ne soit jugée dès la première audience, le greffier avise par tous moyens de la date des audiences ultérieures les parties qui ne l'auraient pas été verbalement ; qu'en s'abstenant de vérifier les conditions dans lesquelles M. J... avait été convoqué à l'audience des plaidoiries du 17 mai 2018, la cour d'appel n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle et a privé sa décision de base légale au regard des articles 14, 937 et 947 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

4. Il résulte de la note d'audience du 8 février 2018 produite par M. J... que celui-ci a été averti oralement du renvoi de l'affaire à l'audience du 17 mai 2018.

5. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le second moyen du pourvoi principal et le moyen unique du pourvoi incident, réunis

Enoncé du moyen

6. M. J..., M. et Mme U... font grief à l'arrêt d'annuler la donation du 25 avril 2014 et de déclarer M. B... propriétaire de la parcelle cadastrée [...], alors :

« 1°/ qu'est de nul effet, comme portant sur un bien indisponible, la promesse synallagmatique de vente passée en méconnaissance de la clause d'une donation rendant ce bien inaliénable, sauf à ce que le donataire ait été judiciairement autorisé à disposer du bien parce que l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou qu'un intérêt plus important l'exige ; qu'après avoir constaté que l'acte de donation consentie à M. J... par ses parents stipulait une interdiction de vendre et d'hypothéquer la parcelle en cause et qu'aucune démarche n'a été entreprise pour faire lever cette interdiction, ce dont il résultait que la promesse de vente du 9 mai 2007 portant sur cette parcelle ne pouvait produire aucun effet, la cour d'appel ne pouvait, sans violer les articles 900-1, 1128 et 1589 du code civil, dans leur rédaction applicable à la cause, retenir que les parties restaient encore engagées par la promesse au jour du décès des parents de M. J... ;

2°) que seul un accord des parties peut permettre d'ériger en condition suspensive la disparition de l'obstacle juridique empêchant la régularisation de la vente immobilière par acte authentique ; qu'en retenant qu'en dépit de la clause d'inaliénabilité, les parties

restaient engagées par la promesse de vente du 9 mai 2007 au jour du décès des parents de M. J... et donc de la disparition de l'obstacle juridique qui empêchait jusqu'alors la régularisation de l'acte authentique, sans constater aucun accord des parties sur ce point, la cour d'appel, qui a érigé l'extinction des effets de la clause d'inaliénabilité en condition suspensive de la vente, a méconnu la loi des parties et violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3°) que la partie qui ne conclut pas en appel est réputée s'approprier les motifs du jugement ; qu'en ne réfutant les motifs du jugement selon lesquels les parties avaient entendu renoncer à la vente en raison de l'impossibilité de régulariser l'acte authentique du fait de la clause d'inaliénabilité figurant dans la donation consentie à M. J... par ses parents, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 et 954, alinéa 4, du code de procédure civile ;

4°) que l'action en nullité de la donation effectuée sur la chose d'autrui n'est ouverte qu'au donataire, le véritable propriétaire ne pouvant exercer qu'une action en revendication ; qu'en faisant droit à la demande d'annulation de la donation effectuée par M. J... au profit des époux U..., la cour d'appel a violé l'article 893 du code civil. »

Réponse de la Cour

7. La cour d'appel a relevé que la promesse synallagmatique de vente conclue entre M. J... et M. Q... n'était pas assortie de condition lui faisant encourir la caducité, que les parties n'avaient pas entendu la dénoncer, qu'aucun délai n'avait été convenu pour la régularisation de l'acte authentique et qu'au jour où M. J... avait consenti la donation de la parcelle à M. et Mme U..., l'obstacle juridique à sa régularisation par acte authentique que constituaient l'interdiction de vendre et d'hypothéquer et le droit de retour avait disparu du fait du décès antérieur du dernier des parents de M. J....

8. La cour d'appel en a déduit exactement que les parties demeuraient engagées par cette promesse au jour de la donation.

9. Sans se fonder sur la donation de la chose d'autrui, elle a retenu à bon droit que, passée en méconnaissance de la vente convenue et en fraude des droits de l'acquéreur, la donation consentie à M. et Mme U... devait être annulée et les parties remises dans l'état antérieur.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Condamne M. J... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par M. J... et M. et Mme U... et condamne M. J... à payer à M. B... une somme de 3 000 euros ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Zribi et Texier, avocat aux Conseils, pour M. J...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

M. J... fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR annulé la donation du 25 avril 2014 effectuée au profit des époux U..., dit que les parties seront remises dans l'état antérieur à cette donation et déclaré M. B... propriétaire de la parcelle cadastrée [...] sur la commune de [...], moyennant le prix de 40 000 € qui devra être intégralement versé à M. J... ;

AUX MOTIFS QUE « M. J..., qui avait comparu en personne sans être assisté d'un avocat lors de l'audience du 8 février 2018, n'était pas présent lors de l'audience des plaidoiries du 17 mai 2018 ; (

) ; que le présent arrêt doit être qualifié de contradictoire en application de l'article 469 du code de procédure civile dès lors que M. J... a comparu au cours de l'audience » ;

ALORS QUE nul ne peut être jugé sans avoir été entendu ou appelé ; qu'à moins que l'affaire ne soit jugée dès la première audience, le greffier avise par tous moyens de la date des audiences ultérieures les parties qui ne l'auraient pas été verbalement ; qu'en s'abstenant de vérifier les conditions dans lesquelles M. J... avait été convoqué à l'audience des plaidoiries du 17 mai 2018, la cour d'appel n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle et a privé sa décision de base légale au regard des articles 14, 937 et 947 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

M. J... fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR annulé la donation du 25 avril 2014 effectuée au profit des époux U..., dit que les parties seront remises dans l'état antérieur à cette donation et déclaré M. B... propriétaire de la parcelle cadastrée [...] sur la commune de [...], moyennant le prix de 40 000 € qui devra être intégralement versé à M. J... ;

AUX MOTIFS QUE « M. H... Y..., notaire à F..., a établi le 9 mai 2017 une déclaration d'intention d'aliéner destinée à la SAFER portant sur la parcelle située sur la commune de [...], cadastrée section [...], [...], pour une superficie de 15 hectares 26 ares et 33 centiares moyennant le prix principal de 33 000 €, étant précisé que l'entrée en jouissance était fixé au jour de la réitération de l'acte authentique de vente ; que cette déclaration d'intention d'aliéner a été signée par le notaire ainsi que par M. J... et par M. B... ; qu'une déclaration d'intention d'aliéner comportant les mentions relatives à la chose vendue, au prix et à l'identité de l'acquéreur vaut promesse synallagmatique de vente et d'achat, sous condition de non-exercice du droit de préemption ; qu'en l'espèce, le prix mentionné sur la déclaration d'intention d'aliéner n'est pas celui de 40 000 € indiqué par M. B... ; que Me H... Y... a établi une attestation le 26 octobre 2007 par laquelle il a certifié que M. J... vendait la parcelle litigieuse à M. B... "moyennant le prix principal de 40 000 € dont 7 000 € se compenseront avec pareille somme dont est redevable le vendeur à l'égard de l'acquéreur" ; qu'il résulte clairement de cette attestation que le prix de 33 000 € mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner correspond au solde qui devait revenir à M. J... après compensation mais que les parties s'étaient toutefois accordées pour un prix principal de 40 000 € ; que contrairement à ce que soutiennent les époux U..., les discussions entre M. J... et M. Q... n'en sont pas restées au stade de simples pourparlers puisqu'ils avaient bien convenu d'une vente, sans prévoir de condition suspensive ; qu'il résulte des pièces versées aux débats et notamment du courrier adressé le 21 février 2008 par Me Y... à l'Association tutélaire des Vosges (ATV) que la vente n'a pas pu se concrétiser en raison de la stipulation dans l'acte de la donation consentie à M. J... par ses parents d'une interdiction de vendre et d'hypothéquer et d'un droit de retour ; que si le notaire a demandé à l'ATV de saisir le juge des tutelles pour autoriser la vente et renoncer aux interdictions de vendre et d'hypothéquer ainsi qu'à l'action révocatoire, il ne résulte pas des pièces versées aux débats qu'une telle démarche ait été engagée par l'ATV ; qu'il ressort en revanche de l'acte authentique du 25 avril 2014 par lequel M. J... a donné aux époux U... la parcelle litigieuse que l'interdiction de vendre et d'hypothéquer et la réserve du droit de retour étaient devenues sans objet par suite des décès de G... X... et de W... J... survenus antérieurement à des dates non précisées à l'acte ; que dans la mesure où la promesse synallagmatique de vente n'était pas assortie d'une ou plusieurs conditions, aucune caducité n'était encourue à ce titre ; que dès lors qu'aucune des parties n'a entendu dénoncer la promesse synallagmatique de vente et qu'aucun délai n'avait été convenu pour la régularisation de l'acte authentique, elles restaient encore engagées par cette promesse au jour du décès du dernier des parents de M. J... et donc de la disparition de l'obstacle juridique qui empêchait jusqu'alors la régularisation de l'acte authentique ; que M. Q... est dès lors bien fondé à soutenir que la donation du 25 avril 2014 est intervenue en méconnaissance de la vente qui avait été convenue, en fraude de ses droits et qu'elle doit par conséquent être annulée » ;

1°) ALORS QU'est de nul effet, comme portant sur un bien indisponible, la promesse synallagmatique de vente passée en méconnaissance de la clause d'une donation rendant ce bien inaliénable, sauf à ce que le donataire ait été judiciairement autorisé à disposer du bien parce que l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou qu'un intérêt plus important l'exige ; qu'après avoir constaté que l'acte de donation consentie à M. J... par ses parents stipulait une interdiction de vendre et d'hypothéquer la parcelle en cause et qu'aucune démarche n'a été entreprise pour faire lever cette interdiction, ce dont il résultait que la promesse de vente du 9 mai 2007 portant sur cette parcelle ne pouvait produire aucun effet, la cour d'appel ne pouvait, sans violer les articles 900-1, 1128 et 1589 du code civil, dans leur rédaction applicable à la cause, retenir que les parties restaient encore engagées par la promesse au jour du décès des parents de M. J... ;

2°) ALORS QUE seul un accord des parties peut permettre d'ériger en condition suspensive la disparition de l'obstacle juridique empêchant la régularisation de la vente immobilière par acte authentique ; qu'en retenant qu'en dépit de la clause d'inaliénabilité, les parties restaient engagées par la promesse de vente du 9 mai 2007 au jour du décès des parents de M. J... et donc de la disparition de l'obstacle juridique qui empêchait jusqu'alors la régularisation de l'acte authentique, sans constater aucun accord des parties sur ce point, la cour d'appel, qui a érigé l'extinction des effets de la clause d'inaliénabilité en condition suspensive de la vente, a méconnu la loi des parties et violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3°) ALORS, à tout le moins, QUE la partie qui ne conclut pas en appel est réputée s'approprier les motifs du jugement ; qu'en ne réfutant les motifs du jugement selon lesquels les parties avaient entendu renoncer à la vente en raison de l'impossibilité de régulariser l'acte authentique du fait de la clause d'inaliénabilité figurant dans la donation consentie à M. J... par ses parents, la cour

d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 et 954, alinéa 4, du code de procédure civile ;

4°) ALORS, en toute hypothèse, QUE l'action en nullité de la donation effectuée sur la chose d'autrui n'est ouverte qu'au donataire, le véritable propriétaire ne pouvant exercer qu'une action en revendication ; qu'en faisant droit à la demande d'annulation de la donation effectuée par M. J... au profit des époux U..., la cour d'appel a violé l'article 893 du code civil.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Zribi et Texier, avocat aux Conseils, pour M. et Mme U...

Les époux U... font grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR annulé la donation du 25 avril 2014 effectuée à leur profit, dit que les parties seront remises dans l'état antérieur à cette donation et déclaré M. B... propriétaire de la parcelle cadastrée [...] sur la commune de [...];

AUX MOTIFS QUE « M. H... Y..., notaire à F..., a établi le 9 mai 2017 une déclaration d'intention d'aliéner destinée à la SAFER portant sur la parcelle située sur la commune de [...], cadastrée section [...], [...], pour une superficie de 15 hectares 26 ares et 33 centiares moyennant le prix principal de 33 000 €, étant précisé que l'entrée en jouissance était fixée au jour de la réitération de l'acte authentique de vente ; que cette déclaration d'intention d'aliéner a été signée par le notaire ainsi que par M. J... et par M. B... ; qu'une déclaration d'intention d'aliéner comportant les mentions relatives à la chose vendue, au prix et à l'identité de l'acquéreur vaut promesse synallagmatique de vente et d'achat, sous condition de non-exercice du droit de préemption ; qu'en l'espèce, le prix mentionné sur la déclaration d'intention d'aliéner n'est pas celui de 40 000 € indiqué par M. B... ; que Me H... Y... a établi une attestation le 26 octobre 2007 par laquelle il a certifié que M. J... vendait la parcelle litigieuse à M. B... "moyennant le prix principal de 40 000 € dont 7 000 € se compenseront avec pareille somme dont est redevable le vendeur à l'égard de l'acquéreur" ; qu'il résulte clairement de cette attestation que le prix de 33 000 € mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner correspond au solde qui devait revenir à M. J... après compensation mais que les parties s'étaient toutefois accordées pour un prix principal de 40 000 € ; que contrairement à ce que soutiennent les époux U..., les discussions entre M. J... et M. Q... n'en sont pas restées au stade de simples pourparlers puisqu'ils avaient bien convenu d'une vente, sans prévoir de condition suspensive ; qu'il résulte des pièces versées aux débats et notamment du courrier adressé le 21 février 2008 par Me Y... à l'Association tutélaire des Vosges (ATV) que la vente n'a pas pu se concrétiser en raison de la stipulation dans l'acte de la donation consentie à M. J... par ses parents d'une interdiction de vendre et d'hypothéquer et d'un droit de retour ; que si le notaire a demandé à l'ATV de saisir le juge des tutelles pour autoriser la vente et renoncer aux interdictions de vendre et d'hypothéquer ainsi qu'à l'action révocatoire, il ne résulte pas des pièces versées aux débats qu'une telle démarche ait été engagée par l'ATV ; qu'il ressort en revanche de l'acte authentique du 25 avril 2014 par lequel M. J... a donné aux époux U... la parcelle litigieuse que l'interdiction de vendre et d'hypothéquer et la réserve du droit de retour étaient devenues sans objet par suite des décès de G... X... et de W... J... survenus antérieurement à des dates non précisées à l'acte ; que dans la mesure où la promesse synallagmatique de vente n'était pas assortie d'une ou plusieurs conditions, aucune caducité n'était encourue à ce titre ; que dès lors qu'aucune des parties n'a entendu dénoncer la promesse synallagmatique de vente et qu'aucun délai n'avait été convenu pour la régularisation de l'acte authentique, elles restaient encore engagées par cette promesse au jour du décès du dernier des parents de M. J... et donc de la disparition de l'obstacle juridique qui empêchait jusqu'alors la régularisation de l'acte authentique ; que M. Q... est dès lors bien fondé à soutenir que la donation du 25 avril 2014 est intervenue en méconnaissance de la vente qui avait été convenue, en fraude de ses droits et qu'elle doit par conséquent être annulée » ;

1°) ALORS QU'est de nul effet, comme portant sur un bien indisponible, la promesse synallagmatique de vente passée en méconnaissance de la clause d'une donation rendant ce bien inaliénable, sauf à ce que le donataire ait été judiciairement autorisé à disposer du bien parce que l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou qu'un intérêt plus important l'exige ; qu'après avoir constaté que l'acte de donation consentie à M. J... par ses parents stipulait une interdiction de vendre et d'hypothéquer la parcelle en cause et qu'aucune démarche n'a été entreprise pour faire lever cette interdiction, ce dont il résultait que la promesse de vente du 9 mai 2007 portant sur cette parcelle ne pouvait produire aucun effet, la cour d'appel ne pouvait, sans violer les articles 900-1, 1128 et 1589 du code civil, dans leur rédaction applicable à la cause, retenir que les parties restaient encore engagées par la promesse au jour du décès des parents de M. J... ;

2°) ALORS QUE seul un accord des parties peut permettre d'ériger en condition suspensive la disparition de l'obstacle juridique empêchant la régularisation de la vente immobilière par acte authentique ; qu'en retenant qu'en dépit de la clause d'inaliénabilité, les parties restaient engagées par la promesse de vente du 9 mai 2007 au jour du décès des parents de M. J... et donc de la disparition de l'obstacle juridique qui empêchait jusqu'alors la régularisation de l'acte authentique, sans constater aucun accord des parties sur ce point, la cour d'appel, qui a érigé l'extinction des effets de la clause d'inaliénabilité en condition suspensive de la vente, a méconnu la loi des parties et violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février

2016 ;

Composition de la juridiction : M. Chauvin (président), SCP Ohl et Vexlard, SCP Zribi et Texier
Décision attaquée : Cour d'appel Nancy 2018-06-28 (Rejet)

Copyright 2020 - Dalloz - Tous droits réservés.