

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 1 décembre 2011

N° de pourvoi: 10-18066

Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Charruault (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par acte sous seing privé du 19 juillet 2001, M. X... s'est engagé à vendre à Mme Y... épouse Z..., qui l'a accepté, une maison d'habitation avec hangar, dépendances et cour, située à Marseille, comprenant deux appartements, le vendeur et son épouse se réservant la jouissance jusqu'à leur décès du logement situé au rez-de-chaussée tandis que Mme Y... aurait celle du second, situé à l'étage ; que cet acte prévoyait une entrée en jouissance à compter du jour de la régularisation de l'acte authentique pour l'appartement du premier étage et d'un emplacement de stationnement dans le hangar, et, pour le reste, au jour où le vendeur et son épouse seront décédés; que l'acte authentique reçu le 24 octobre 2001 par M. A..., notaire, constate, à la suite de l'établissement de l'état descriptif de division de ce bien en quatre lots, la vente en viager, par M. X... à Mme Y..., d'une part de la pleine propriété des lots 2 et 4, soit de l'appartement du premier étage et d'une construction indépendante et, d'autre part, de la nue-propriété des lots 1 et 3, correspondant à l'appartement du rez-de-chaussée et au hangar comprenant un garage, le vendeur se réservant l'usufruit sa vie durant de ces deux lots ; que les parties ont également signé, le 24 octobre 2001, un acte sous seing privé ainsi rédigé : "En annexe à l'acte de vente reçu ce jour aux minutes de M. A..., notaire à Marseille, 31 cours Pierre Puget, par les présentes, les parties reconnaissent et acceptent que M. et Mme X... autorisent Mme Y... et ses ayants droit ou ayants cause à utiliser un emplacement de véhicule automobile situé dans le lot numéro 3 créé dans l'état descriptif de division reçu conjointement ce jour aux minutes de M. A..., bien que l'usufruit de la totalité du lot numéro 3 soit réservé aux termes dudit acte au profit de M. et Mme X...

jusqu'au jour du décès du survivant d'eux" ; que Mme Y... ayant ensuite donné en location l'appartement dont elle avait la jouissance ainsi que l'emplacement de parking, M. et Mme X... l'ont assigné en résiliation de la convention conclue par acte sous seing privé du 24 octobre 2001 ; que Mme Y... a appelé en la cause M. A... ; que la cour d'appel a constaté la résiliation du contrat litigieux, dit que les impôts fonciers relatifs aux lots n°1 et 3 devaient être supportés par Mme Y..., condamné celle-ci à verser à M. X... le montant du loyer mensuel perçu pour l'emplacement de parking à compter du 30 mai 2005 jusqu'à restitution des clés et rejeté les demandes formées à l'encontre de M. A... ;

Sur les deux premiers moyens réunis, pris chacun en leurs trois branches, tels qu'ils figurent au mémoire en demande et sont reproduits en annexe au présent arrêt :

Attendu, d'abord, que c'est sans dénaturer l'acte sous seing privé du 24 octobre 2001 que la cour d'appel a constaté que les époux X... n'avaient autorisé Mme Y... qu'à utiliser, jusqu'à leur décès, l'emplacement de parking en cause, dépendant du hangar dont le vendeur s'était réservé l'usufruit, et qu'ils ne lui avaient pas reconnu le droit de donner cet emplacement à bail à un tiers ; qu'ensuite, l'arrêt estime, sans encourir le grief de la dernière branche du premier moyen, que la gravité de la faute commise par Mme Y... qui s'était comportée comme si elle avait disposé du droit de consentir un bail, justifiait que les époux X... aient mis un terme à la relation contractuelle considérée ; qu'enfin, la cour d'appel a retenu à bon droit qu'en sa qualité d'usufruitier du bien, M. X... était fondé à obtenir la condamnation de Mme Y... à lui en reverser les fruits, correspondant aux loyers qu'elle avait perçus à ce titre ; que les deux premiers moyens ne sont fondés en aucun de leurs griefs ;

Mais sur le troisième moyen pris en sa troisième branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour écarter toute responsabilité de M. A..., l'arrêt attaqué observe que Mme Y... a été mise en possession du projet d'acte authentique le 19 octobre 2001 et qu'elle n'a pu que se rendre compte que n'y figurait pas la jouissance immédiate d'un emplacement de parking comme le prévoyait la promesse, les parties s'accordant à reconnaître que la reprise de cette stipulation n'était pas réalisable dès lors que l'état descriptif de division ne comportait pas l'identification de différents emplacements de stationnement, nécessaire à cet égard à la publicité foncière ; qu'il énonce qu'il appartenait à Mme Y... de refuser de signer l'acte authentique dans de telles conditions ou d'attendre l'établissement d'un nouvel état descriptif de division aux frais du vendeur si, comme elle le soutenait, le retard apporté à la signature de l'acte ne lui était pas préjudiciable puis ajoute que les parties ont en réalité décidé de régler entre elles cette difficulté par la signature de l'acte sous seing privé du 24 octobre 2001, dont l'auteur est inconnu, de sorte que sa rédaction ne peut être imputée à faute au notaire ;

Qu'en statuant ainsi alors qu'il résultait de ses constatations que le notaire avait laissé Mme Y... régler directement avec les vendeurs la difficulté liée à la jouissance de l'emplacement de stationnement sans établir lui avoir au moins prodigué les conseils

nécessaires à la rédaction d'un acte propre à assurer l'efficacité de ce droit, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le quatrième moyen, pris en troisième branche :

Vu l'article 608 du code civil ;

Attendu que pour mettre à la charge de Mme Y... les impôts fonciers relatifs aux lots 1 et 3, l'arrêt attaqué retient que l'acte authentique de vente prévoit , dans la clause particulière relative à l'usufruit,

que le vendeur supportera la taxe d'habitation et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de sorte qu'il convient d'infirmier le jugement qui a considéré que les dispositions de l'article 608 du code civil étaient applicables en raison d'une contradiction entre les clauses de l'acte alors que les stipulations de l'acte afférentes au paiement par le vendeur de l'impôt foncier ne concernent que les conditions générales relatives à la vente des lots en pleine propriété ;

Qu'en statuant ainsi en l'absence d'une clause prévoyant expressément, par dérogation à la règle supplétive posée par l'article susvisé, que le nu-propriétaire aurait la charge des impôts fonciers relatifs aux lots 1 et 3, la cour d'appel a violé cette disposition ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches des troisième et quatrième moyens :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté Mme Y... de ses demandes formées à l'encontre de M. A... et a dit que les impôts fonciers relatifs aux lots n°1 et 3 doivent être supportés par Mme Y... épouse Z..., l'arrêt rendu le 25 février 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Montpellier ;

Condamne M. A... et les époux Pirrotina aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. A... à payer à Mme Y... la somme de 3 000 euros et rejette les autres 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du premier décembre deux mille onze. MOYENS

ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils pour Mme Z....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir constaté la résiliation du contrat conclu par Madame Y... et les époux X... par acte sous seing privé du 24 octobre 2001, dit que Madame Y... doit restituer à Monsieur X... l'emplacement de garage dont l'occupation lui avait été permise aux termes du contrat précité ainsi que les clés qui lui permettaient d'accéder à cet emplacement, d'avoir condamné Madame Y... à payer à Monsieur X..., le montant du loyer mensuel perçu (80 euros) pour l'emplacement de parking à compter du 30 mai 2005 jusqu'à restitution des clefs et de l'avoir déboutée de sa demande de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE l'appelante a été mise en possession du projet d'acte dès le 19 octobre 2001 et n'a pu que se rendre compte que n'y figurait pas la jouissance immédiate d'un emplacement de parking comme le prévoyait la promesse de vente ; qu'il est indiqué tant par les parties que par le notaire, aux termes de leurs écritures respectives que la reprise de cette condition dans l'acte authentique n'était pas réalisable en raison du fait que l'état descriptif de division ne divisait pas le lot n°3 qui comportait plusieurs emplacements de stationnement alors que la publicité foncière exige l'identification séparée des lots soumis à usufruit ; que toutefois il appartenait à Madame Y... qui ne pouvait ignorer l'absence de l'emplacement de parking parmi les biens dont elle se voyait transmettre la jouissance immédiate, de refuser de signer l'acte authentique dans de telles conditions ou d'attendre qu'un nouvel état descriptif de division soit dressé à la diligence et aux frais du vendeur, si le retard pris dans la signature de cet acte ne lui posait pas de dommage comme elle le soutient ; qu'en réalité, les parties ont entendu régler entre elles cette difficulté en signant un acte sous seing privé le même jour, dont la rédaction est à l'origine du différend qui les oppose aujourd'hui ; qu'ils ont ainsi stipulé : « En annexe à l'acte de vente reçu ce jour aux minutes de Maître A..., notaire à Marseille, 31 cours Pierre Puget, par les présentes, les parties reconnaissent et acceptent que Monsieur et Madame X... autorisent Madame Y... et ses ayant droit ou ayant cause à utiliser un emplacement de véhicule automobile situé dans le lot numéro 3 créé dans l'état descriptif de division reçu conjointement ce jour aux minutes de Maître A..., bien que l'usufruit de la totalité du lot numéro 3 soit réservé aux termes dudit acte au profit de Monsieur et Madame X... jusqu'au jour du décès du survivant d'eux » ; que la convention litigieuse destinée à permettre à l'acquéreur d'utiliser immédiatement un emplacement de parking au sein du lot n°3 se réfère nécessairement aux conditions de la vente en viager conclue entre elles ayant les mêmes lots pour objet ; qu'ainsi si aucun terme n'y est indiqué, c'est qu'elle visait à permettre au débirentier d'en user durant la vie du crédirentier et jusqu'à extinction de son usufruit ; que le contrat doit être qualifié de contrat à durée déterminée lorsque son terme est fixé par un événement certain, même si sa date de réalisation est inconnue, comme l'est le cas du décès du cocontractant ; que dans cette hypothèse seule la gravité du comportement d'une partie au contrat peut justifier que l'autre y mette fin de façon unilatérale ; que Madame Y... n'a été autorisée par les époux X... qu'à utiliser l'emplacement de parking au demeurant à titre gratuit ; qu'il ne lui était ainsi reconnu par l'usufruitier et son conjoint aucun droit sur le bien lui permettant de le donner à bail à un

tiers en contrepartie d'un loyer ; qu'en se comportant comme si elle était titulaire d'un droit sur le bien immobilier mis à sa simple disposition, Madame Y... s'est rendue coupable d'un comportement gravement fautif justifiant que les époux X... aient mis un terme à leur relation contractuelle ; que le fait que la convention ait visé les ayants cause de Madame Y... ne suffit pas à considérer que les parties aient envisagé la mise en location du bien, situation juridique en contradiction avec le fait que l'usufruit ait été réservé aux vendeurs ; que la décision doit en conséquence être confirmée en ce qu'elle a validé la résiliation de la convention du 24 octobre 2001 ; qu'en sa qualité d'usufruitier, Monsieur X... est fondé à obtenir la condamnation de Madame Y... à lui verser les fruits de l'emplacement de parking qu'elle a indûment perçus, soit la somme de 80 euros mensuelle à compter du 30 mai 2005 jusqu'à restitution des clefs ;

ALORS D'UNE PART QUE l'acte sous seing privé du 24 octobre 2001 autorise expressément Madame Y... et ses ayant droit ou ayant cause à utiliser l'emplacement de véhicule automobile situé dans le lot numéro 3 créé dans l'état descriptif de division et ce bien que l'usufruit de la totalité du lot numéro 3 soit réservé aux termes dudit acte au profit de Monsieur et Madame X... jusqu'au jour du décès du survivant d'eux ; que cet acte conférerait donc bien un droit de jouissance sur cet emplacement de parking à Madame Y... et à ses ayants droit ; qu'en énonçant que Madame Y... ne serait pas titulaire d'un droit sur le bien immobilier qui aurait été mis à sa simple disposition, la Cour d'appel en a dénaturé les termes clairs et précis en violation de l'article 1134 du Code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QUE non seulement l'acte sous seing privé du 24 octobre 2001 n'interdit nullement à Madame Y... de donner en location l'emplacement de stationnement dont la jouissance lui est expressément conférée, mais bien au contraire cet acte autorise les ayant droit ou ayant cause de Madame Y... sans aucune exception et par conséquent notamment ses locataires, à utiliser l'emplacement litigieux et ce nonobstant la réserve d'usufruit stipulée à l'acte authentique au profit du vendeur ; qu'en considérant que cet acte n'autorisait pas Madame Y... à donner l'emplacement litigieux en location, la Cour d'appel a encore violé l'article 1134 du Code civil ;

ALORS ENFIN QUE seule la gravité du comportement d'une partie au contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale ; qu'en se bornant à relever que Madame Y... qui avait été autorisée à utiliser l'emplacement de parking à titre gratuit par une convention qui autorise également l'utilisation de cet emplacement de parking par ses ayants droit et ayants cause, l'a donné à bail à un tiers en contrepartie d'un loyer, la Cour d'appel n'a pas caractérisé une faute grave et partant a violé les articles 1134 et 1184 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Madame Y... à payer à Monsieur X..., le montant du loyer mensuel perçu (80 euros)

pour l'emplacement de parking à compter du 30 mai 2005 jusqu'à restitution des clefs ;

AUX MOTIFS QU'en sa qualité d'usufruitier, Monsieur X... est fondé à obtenir la condamnation de Madame Y... à lui verser les fruits de l'emplacement de parking qu'elle a indûment perçus, soit la somme de 80 euros mensuelle à compter du 30 mai 2005 jusqu'à restitution des clefs ;

ALORS D'UNE PART QU'en condamnant Madame Y... dont elle constate qu'elle était autorisée par la convention du 24 octobre 2001 à utiliser l'emplacement de parking à titre gratuit, à rembourser les loyers perçus au titre de cet emplacement, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations au regard de l'article 1134 du Code civil qu'elle a violé ;

ALORS D'AUTRE PART QU'en statuant comme elle l'a fait sur le seul fondement d'une faute tirée de la perception d'un loyer prétendument indu par Madame Y... sans avoir caractérisé le moindre préjudice subi par Monsieur X... qui, ayant autorisé l'utilisation gratuite de l'emplacement de stationnement litigieux et ce jusqu'à son décès ne comptait manifestement pas utiliser personnellement cet emplacement ni en tirer un quelconque revenu, la Cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil ;

ALORS ENFIN QUE seul le solvens peut obtenir la répétition d'un paiement indu ; qu'en ordonnant en raison de leur caractère prétendument indu, le remboursement à Monsieur X..., des loyers versés à Madame Y... par un tiers , la Cour d'appel a violé l'article 1376 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Madame Y... de ses demandes en garantie et paiement de dommages et intérêts dirigées contre Maître A... ;

AUX MOTIFS QUE l'appelante a été mise en possession du projet d'acte dès le 19 octobre 2001 et n'a pu que se rendre compte que n'y figurait pas la jouissance immédiate d'un emplacement de parking comme le prévoyait la promesse de vente ; qu'il est indiqué tant par les parties que par le notaire, aux termes de leurs écritures respectives que la reprise de cette condition dans l'acte authentique n'était pas réalisable en raison du fait que l'état descriptif de division ne divisait pas le lot n°3 qui comportait plusieurs emplacements de stationnement alors que la publicité foncière exige l'identification séparée des lots soumis à usufruit ; que toutefois il appartenait à Madame Y... qui ne pouvait ignorer l'absence de l'emplacement de parking parmi les biens dont elle se voyait transmettre la jouissance immédiate, de refuser de signer l'acte authentique dans de telles conditions ou d'attendre qu'un nouvel état descriptif de division soit dressé à la diligence et aux frais du vendeur, si le retard pris dans la signature de cet acte ne lui posait pas de dommage comme elle le soutient ; qu'en réalité, les parties ont entendu régler entre elles cette difficulté en signant un acte sous seing privé le même jour, dont la rédaction est à l'origine du différend qui les oppose aujourd'hui ; que l'auteur de cette convention est inconnu en sorte que sa rédaction ne peut être imputée à faute au notaire ou à l'agence immobilière ; qu'il n'est pas démontré que Maître A... qui a communiqué le projet d'acte de vente avant de recueillir son consentement et dont la participation à l'acte sous seing privé

n'est pas acquise, aurait commis une faute en ne l'empêchant pas de réaliser une acquisition en viager en sorte que c'est à juste titre que l'appelante qui ne peut prétendre ne pas avoir signé l'acte authentique en connaissance de cause, a été déboutée de l'appel en garantie formée à l'encontre du notaire ;

ALORS D'UNE PART QUE le notaire tenu de prendre toutes dispositions utiles pour assurer l'efficacité de l'acte qu'il dresse commet une faute en rédigeant un acte authentique non conforme à la volonté des parties telle qu'elle résulte de la promesse de vente ; qu'en statuant comme elle l'a fait, après avoir constaté que tandis que la promesse de vente prévoyait une entrée en jouissance immédiate de l'acquéreur pour l'emplacement de stationnement, le notaire n'a pas fait établir un état descriptif de division individualisant cet emplacement de stationnement qui a été englobé dans le lot numéro 3 cédé en nue propriété avec réserve d'usufruit au profit du vendeur, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QUE le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels il prête son concours ; qu'en se bornant à énoncer que Madame Y... mise en possession du projet d'acte dès le 19 octobre 2001 n'a pu que se rendre compte que n'y figurait pas la jouissance immédiate d'un emplacement de parking comme le prévoyait la promesse de vente et que les parties auraient entendu régler entre elles cette difficulté en signant un acte sous seing privé le même jour, sans rechercher si le notaire avait attiré l'attention de Madame Y... sur la portée et les risques de la réserve d'usufruit stipulée à l'acte authentique au profit du vendeur sur l'emplacement de parking dont elle entendait avoir la jouissance immédiate ainsi que cela résultait de la promesse de vente et sur l'intérêt qu'elle pouvait avoir à attendre la modification de l'acte authentique plutôt que de se contenter d'un droit d'usage qui ne lui permettrait pas de jouir pleinement de ce bien, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

ALORS ENFIN QUE le notaire est tenu d'une obligation de conseil pour que les droits et obligations réciproques légalement contractés par les parties répondent aux finalités révélées de leur engagement et soient assortis des stipulations propres à leur conférer leur efficacité ; que dès lors, en laissant Madame Y... régler directement avec les vendeurs la difficulté liée à la jouissance de l'emplacement de parking qui résultait au demeurant de sa propre carence, sans prodiguer au moins les conseils nécessaires à la rédaction d'un acte propre à assurer l'efficacité de cette jouissance, le notaire a commis une faute et engagé sa responsabilité ; qu'ainsi, la Cour d'appel a encore violé l'article 1382 du Code civil.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que les impôts fonciers relatifs aux lots n°1 et 3 doivent être supportés par Madame Y... épouse Z... et de l'avoir déboutée de sa demande de remboursement des sommes payées au titre de la taxe foncière ;

AUX MOTIFS QUE l'acte authentique de vente stipule dans la clause particulière à l'usufruit que le vendeur supportera la taxe d'habitation et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères en sorte que la décision sera infirmée en ce qu'elle a considéré que les dispositions de l'article 608 du Code civil étaient applicables en raison d'une contradiction entre les clauses de l'acte, alors que les stipulations relatives au paiement par le vendeur de l'impôt foncier ne concernent que les conditions générales relatives à la vente des lots en pleine propriété ;

ALORS D'UNE PART QUE la stipulation de l'acte authentique, mettant le paiement de l'impôt foncier à la charge du vendeur figure dans un chapitre intitulé « conditions générales » par opposition aux « conditions spécifiques à l'usufruit » et par conséquent dans un chapitre dont le champ d'application n'est nullement limité à la vente des lots en pleine propriété pour lesquels la question de la charge de l'impôt foncier ne pouvait au demeurant se poser en l'absence de démembrement du droit de propriété ; qu'en énonçant que les stipulations relatives au paiement par le vendeur de l'impôt foncier ne concernent que les conditions générales relatives à la vente des lots en pleine propriété, la Cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de cet acte et violé l'article 1134 du Code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QUE la stipulation dans la clause particulière à l'usufruit selon laquelle le vendeur supportera la taxe d'habitation et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sans que soit mentionnée la taxe foncière n'est pas exclusive du paiement de la taxe foncière par le vendeur dès lors qu'elle est expressément prévue par les conditions générales auxquelles il n'est pas dérogé ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a encore dénaturé les stipulations de l'acte authentique de vente et violé l'article 1134 du Code civil ;

ALORS ENFIN ET EN TOUT ÉTAT DE CAUSE QU'en l'absence de stipulations contractuelles contraires, l'usufruitier est tenu pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles de l'héritage telles que les contributions et par conséquent notamment du paiement de l'impôt foncier ;

qu'en statuant comme elle l'a fait, en l'absence dans l'acte authentique de vente d'une stipulation mettant expressément l'impôt foncier à la charge de la nue propriétaire, la Cour d'appel a violé l'article 608 du Code civil. **Décision attaquée** : Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 25 février 2010