

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 19 novembre 2013, 12-15.132 12-23.185, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	19/11/2013
Juridiction / Nature	JURI
ECLI	ECLI:FR:CCASS:2013:C301389
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028234306

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] Nidam Y... et Mme Elisabeth D..., épouse Y..., et celle de tous occupants de leur chef de l'appartement sis ..., si besoin est avec l'assistance de la force publique, ordonne l'enlèvement et la séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Rejet

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Joint les pourvois n° W 12-15. 132 et Z 12-23. 185 : Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 1er décembre 2011), que M. Jacques X... a promis jusqu'au 13 juillet 2000 de vendre à M. Y... un bien immobilier sous conditions suspensives ; que les parties ont prorogé la date de réalisation de la vente au 30 novembre 2000 ; que M. et Mme Y... ont assigné Mme Z... ès qualités d'administrateur de la succession de Jacques X..., Mmes Sophie X..., épouse A..., Delphine X..., épouse B... et Rachel C..., épouse X... (consorts X...) en perfection de la vente ; Sur le premier moyen : Attendu que M. et Mme Y... font grief à l'arrêt de constater la caducité de la promesse et de rejeter leurs demandes en perfection de la vente, alors, selon le moyen : 1°/ que les juges du fond ne peuvent constater la caducité d'un engagement conclu sous condition suspensive s'il résulte de la commune intention des parties qu'elles ont accepté de proroger le terme affectant cette condition ; qu'en jugeant que les échanges entre les parties après le 30 novembre 2000 ne pouvaient s'analyser en une prorogation du terme de la promesse, sans rechercher, comme elle y avait été invitée, si l'ordonnance rendue à la requête des consorts X..., le 12 décembre 2003, désignant Mme Z..., en qualités d'administrateur judiciaire provisoire de la succession de feu Jacques X..., promettant, à l'effet de vendre le bien objet de la promesse « de gré à gré aux consorts Y... au prix de 213 428, 62 euros », suivie le 16 janvier 2004 d'une lettre officielle de cet administrateur invitant ces derniers à contacter le notaire de la succession pour fixer la date de régularisation de l'acte authentique, ne caractérisaient pas la volonté non équivoque des héritiers du promettant de renoncer à se prévaloir de la caducité de la promesse au 30 novembre 2000, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1176 du code civil ; 2°/ que la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ; qu'en jugeant que la promesse de vente signée le 18 janvier 2000 était caduque à raison de la défaillance de la condition suspensive mise à la charge de feu Jacques X..., promettant, puis à celle de ses successibles, sans rechercher si les consorts X... n'avaient pas empêché la réalisation de la condition défaillante, faute d'avoir accompli des démarches sérieuses et suffisantes auprès des créanciers de la succession de leur auteur pour obtenir la réalisation de la condition dans le délai de validité de la promesse, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1178 du code civil ; 3°/ que lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixé, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé ; que s'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie et n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas ; qu'en jugeant que la promesse de vente était caduque au 30 novembre 2000, faute de réalisation de la condition suspensive tendant à la levée de des hypothèques grevant le bien objet de la promesse, dès lors qu'il était établi que ce n'était que le 9 mai 2007 que le sort de ces inscriptions avait été réglé, sans préciser si les parties avaient fixé un terme pour

la réalisation de cette condition, ou s'il était devenu certain à la date du 30 novembre 2000 que la réalisation de la condition était impossible, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1176 du code civil ; Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que la promesse de vente n'avait été acceptée par les bénéficiaires qu'en tant que promesse et qu'ils n'avaient pas levé l'option d'achat aux conditions de l'acte, qu'ils n'avaient pas renoncé à la condition relative aux inscriptions grevant le bien qui n'était pas réalisée à la date d'expiration de l'acte, que les échanges maintenus entre les parties après le 30 novembre 2000 n'avaient donné lieu ni à une prorogation de la promesse de vente ni à la conclusion d'un nouvel accord, et ne pouvaient s'analyser qu'en des pourparlers et non en une prorogation tacite de l'acte du 18 janvier 2000, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches qui ne lui étaient pas demandées, a légalement justifié sa décision ; Sur le deuxième moyen : Attendu que M. et Mme Y... font grief à l'arrêt d'ordonner leur expulsion et de les condamner à payer aux consorts X... une indemnité d'occupation, alors, selon le moyen : 1°/ qu'en vertu des articles 10 et 15- I de la loi du 6 juillet 1989, si le bailleur ne délivre pas un congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé ; qu'il résultait de la clause " propriété jouissance " de la promesse de vente du 18 janvier 2000, que M. Y..., son bénéficiaire, était locataire du bien à la date de sa signature, de sorte que faute pour le promettant ou ses successibles d'avoir mis fin au bail dans les conditions prévues par la loi, M. Y... avait conservé la qualité de locataire, nonobstant la caducité de la promesse ; qu'en déclarant néanmoins les époux Y... occupants sans droit ni titre du logement objet de la promesse de vente, et en ordonnant leur expulsion en l'état de sa caducité au 30 novembre 2000, sans constater les conditions dans lesquelles il avait été mis fin au bail, la cour d'appel a violé articles 10 et 15- I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; 2°/ que seuls un congé régulièrement donné par le bailleur au locataire ou une décision de justice devenue définitive peut mettre un terme à un bail d'habitation régulièrement conclu ; qu'en déclarant les consorts Y... occupants sans droit ni titre du bien objet de la promesse de vente après avoir relevé qu'ils s'étaient acquittés du paiement des loyers jusqu'en 2000, sans constater qu'il avait été mis régulièrement mis fin au bail conclu entre le bénéficiaire de la promesse et feu Jacques X..., promettant, par ses successibles, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ; Mais attendu qu'ayant retenu que M. et Mme Y... étaient occupant sans droit ni titre, la cour d'appel, devant laquelle l'existence d'un bail n'était pas invoquée et qui n'était pas tenue de procéder à des recherches qui ne lui étaient pas demandées, a légalement justifié sa décision ; Sur le troisième moyen : Attendu que M. et Mme Y... font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande indemnitaire, alors, selon le moyen, que dans leurs conclusions d'appel, les consorts Y... se prévalaient de la mauvaise foi des consorts X... qui, par leur attitude, les avaient laissé dans la croyance, durant plusieurs années, que la vente serait réalisée, et donc qu'ils avaient renoncé à se prévaloir de la caducité de la promesse ; qu'en omettant de répondre à ce moyen opérant des conclusions d'appel, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant retenu que M. et Mme Y... succombaient en leur demande en réalisation de vente, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu en déduire qu'ils ne pouvaient qu'être déboutés de celle tendant à l'allocation de dommages-intérêts en réparation des tracasseries et de la crainte de perdre leur logement ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; PAR CES MOTIFS : REJETTE les pourvois ; Condamne M. et Mme Y... aux dépens ; Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme Y... à payer aux consorts X... la somme de 3 000 euros ; rejette les autres demandes ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf novembre deux mille treize. MOYENS ANNEXES au présent arrêt Moyens produits aux pourvois n° W 12-15. 132 et Z 12-23. 185 par la SCP Ortscheidt, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Y... PREMIER MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à confirmatif l'arrêt attaqué d'avoir constaté que la promesse signée entre feu Jacques X... et M. Nidam Y..., le 18 janvier 2000, était caduque au 30 novembre 2000 et d'avoir, en conséquence, rejeté les demandes formulées par les consorts Y... tendant à voir déclarer parfaite la vente du bien objet de la promesse au 14 mars 2000 ; AUX MOTIFS PROPRES QUE les moyens développés par M. et Mme Y... au soutien de leur appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle mais sans justification complémentaire utile ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs exacts que la Cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ; qu'à ces justes motifs il convient d'ajouter qu'aux termes de la promesse de vente en litige, M. Jacques X... a promis unilatéralement de vendre jusqu'au 13 juillet 2000 à 16 heures, un appartement, une chambre et deux caves dépendant d'un immeuble sis ...à Paris- 9e moyennant le prix de 213. 428, 62 € payables comptant le jour de la réalisation de la vente sous la condition suspensive, seule en cause, que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de vente ou que le promettant produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement ; que la promesse de vente a fait l'objet d'une seule prorogation par acte du 13 juillet 2000 jusqu'au 30 novembre 2000 pour permettre d'obtenir l'accord des différents créanciers tant sur la main levée des inscriptions grevant le bien que la répartition du prix de vente dans la mesure où la condition suspensive afférente aux inscriptions grevant le bien n'était pas réalisée ; que la promesse de vente n'a été acceptée par les bénéficiaires qu'en tant que promesse et ceux-ci n'ont jamais levé l'option d'achat aux conditions de l'acte, qui imposait le versement du prix et des frais entre les mains du notaire instrumentaire dans le délai de l'acte et non seulement un engagement de le faire de sorte que l'engagement d'acquérir du 18 octobre 2000 accompagné de la déclaration selon laquelle les acquéreurs disposaient des fonds nécessaires ne peut s'analyser en une acceptation valant efficacement levée d'option ; qu'en outre, s'il est acquis aux débats que les bénéficiaires ont obtenu leur financement dans le délai de la promesse, et qu'ils ont manifesté leur intention d'acquérir, en revanche ils n'ont jamais renoncé à la condition relative aux inscriptions grevant le bien qui n'était pas réalisée la date d'expiration de l'acte dès lors qu'il est établi que

ce n'est que le 9 mai 2007 que le sort de ces inscriptions a été réglé ; que cette condition n'avait pas de caractère potestatif dès lors que sa réalisation ne dépendait pas de la seule volonté des consorts X...mais était suspendue au règlement d'un passif fiscal très important qui ne dépendait pas de la seule volonté des consorts X... lesquels étaient au contraire, confrontés à un règlement complexe de la situation successorale tant de la mère de Jacques X... que de son frère lié aux importantes dettes fiscales qui grevaient ce patrimoine ayant nécessité le recours à des administrateurs judiciaires des successions de Jacques X... et de son frère ; que les échanges maintenus entre les parties après le 30 novembre 2000 qui n'ont pas donné lieu à une prorogation de la promesse de vente, ni à conclusion d'un nouvel accord et alors que les consorts Y... n'ont procédé à aucun commencement d'exécution de leurs propositions ne peuvent s'analyser qu'en des pourparlers, et non en une prorogation tacite de l'acte du 18 janvier 2000 ; ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE la promesse du 10 janvier 2000 expirait le 13 juillet 2000 puis a été prorogée par acte notarié du 13 juillet au 30 novembre 2000 en vue d'obtenir des différents créanciers leur accord, tant sur les mainlevées des différentes inscriptions que sur une éventuelle répartition du prix de vente car la condition suspensive « que le total des charges hypothécaires et des créances garanties soit d'un montant inférieur au prix de vente ou que le promettant produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement » n'était pas réalisée ; que la main-levée du Trésor public n'est intervenue que le 29 janvier 2007 ; que dès lors, le 30 novembre 2000, la condition suspensive n'était pas réalisée et la promesse de vente est devenue caduque ; que le fait que les héritiers ait fait désigner un administrateur avec pour mission de procéder à la vente, n'est pas un engagement à l'égard de M. et de Mme Y... qui n'étaient pas parties à l'ordonnance sur requête dont l'objet était le règlement de la succession de Jacques X... et des dettes éventuelles de la succession de son frère ; qu'il est incontestable que des pourparlers ont continué, que les courriers de l'administrateur, Maître Z... et du notaire aux consorts Y..., jusqu'en septembre 2006 en témoignent, mais que cependant aucun nouvel accord n'a été signé des parties, alors que la promesse de vente était caduque depuis le 30 novembre 2000 ; 1°) ALORS QUE les juges du fond ne peuvent constater la caducité d'un engagement conclu sous condition suspensive s'il résulte de la commune intention des parties qu'elles ont accepté de proroger le terme affectant cette condition ; qu'en jugeant que les échanges entre les parties après le 30 novembre 2000 ne pouvaient s'analyser en une prorogation du terme de la promesse, sans rechercher, comme elle y avait été invitée, si l'ordonnance rendue à la requête des consorts X..., le 12 décembre 2003, désignant Me Z..., en qualités d'administrateur judiciaire provisoire de la succession de feu Jacques X..., promettant, à l'effet de vendre le bien objet de la promesse « de gré à gré aux consorts Y... au prix de 213. 428, 62 € », suivie le 16 janvier 2004 d'une lettre officielle de cet administrateur invitant ces derniers à contacter le notaire de la succession pour fixer la date de régularisation de l'acte authentique, ne caractérisaient pas la volonté non équivoque des héritiers du promettant de renoncer à se prévaloir de la caducité de la promesse au 30 novembre 2000, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1176 du code civil ; 2°) ALORS

QUE la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ; qu'en jugeant que la promesse de vente signée le 18 janvier 2000 était caduque à raison de la défaillance de la condition suspensive mise à la charge de feu Jacques X..., promettant, puis à celle de ses successibles, sans rechercher si les consorts X... n'avaient pas empêché la réalisation de la condition défaillante, faute d'avoir accompli des démarches sérieuses et suffisantes auprès des créanciers de la succession de leur auteur pour obtenir la réalisation de la condition dans le délai de validité de la promesse, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1178 du code civil ; 3°) ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QUE lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixé, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé ; que s'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie et n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas ; qu'en jugeant que la promesse de vente était caduque au 30 novembre 2000, faute de réalisation de la condition suspensive tendant à la levée de des hypothèques grevant le bien objet de la promesse, dès lors qu'il était établi que ce n'était que le 9 mai 2007 que le sort de ces inscriptions avait été réglé, sans préciser si les parties avaient fixé un terme pour la réalisation de cette condition, ou s'il était devenu certain à la date du 30 novembre 2000 que la réalisation de la condition était impossible, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1176 du code civil. DEUXIEME MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué, d'avoir ordonné l'expulsion de M. Nidam Y... et Mme Elisabeth D..., épouse Y..., et celle de tous occupants de leur chef de l'appartement sis ..., si besoin est avec l'assistance de la force publique, ordonne l'enlèvement et la séquestration des meubles et objets mobiliers aux frais risques et périls de M. Nidam Y... et Mme Elisabeth D..., épouse Y..., et de les avoir condamnés à payer à Mme Sophie X..., épouse A..., Mme Delphine X..., épouse B...et à Mme Rachel C..., veuve X..., la somme de 1. 340 € par mois à titre d'indemnité d'occupation à compter du 30 novembre 2000 jusqu'à la libération effective des lieux ; AUX MOTIFS QUE l'expulsion des consorts Y... qui sont occupants sans droit ni titre de l'immeuble en litige doit être ordonnée, si besoin est avec l'assistance de la force publique ; qu'ils sont également redevables d'une indemnité d'occupation que sur la base du dernier loyer payé en 2000, la Cour a les éléments d'appréciation suffisants pour la fixer à 1. 340 € par mois à compter du 30 novembre 2000 jusqu'à parfaite libération des lieux ; 1°) ALORS QU'en vertu des articles 10 et 15- I de la loi du 6 juillet 1989, si le bailleur ne délivre pas un congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé ; qu'il résultait de la clause « propriété jouissance » de la promesse de vente du 18 janvier 2000, que M. Y..., son bénéficiaire, était locataire du bien à la date de sa signature, de sorte que faute pour le promettant ou ses successibles d'avoir mis fin au bail dans les conditions prévues par la loi, M. Y... avait conservé la qualité de locataire, nonobstant la caducité de la promesse ; qu'en déclarant néanmoins les époux Y... occupants sans droit ni titre du logement objet de la promesse de vente, et en ordonnant leur expulsion en l'état de sa caducité au

30 novembre 2000, sans constater les conditions dans lesquelles il avait été mis fin au bail, la cour d'appel a violé articles 10 et 15- I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; 2°) ALORS QUE seuls un congé régulièrement donné par le bailleur au locataire ou une décision de justice devenue définitive peut mettre un terme à un bail d'habitation régulièrement conclu ; qu'en déclarant les consorts Y... occupants sans droit ni titre du bien objet de la promesse de vente après avoir relevé qu'ils s'étaient acquittés du paiement des loyers jusqu'en 2000, sans constater qu'il avait été mis régulièrement mis fin au bail conclu entre le bénéficiaire de la promesse et feu Jacques X..., promettant, par ses successibles, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil. TROISIEME MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté de les époux Y... de leur demande indemnitaire formulée contre Mme Sophie X..., épouse A..., Mme Delphine X..., épouse B..., et Mme Rachel C..., veuve X..., ès qualités d'héritiers de feu Jacques X... ; AUX MOTIFS QUE les consorts Y... succombant en leur demande en réalisation de la vente, ils ne peuvent qu'être déboutés de celle tendant à l'allocation de dommages et intérêts en réparation des tracasseries et de la crainte de perdre leur logement ; ALORS QUE dans leurs conclusions d'appel, les consorts Y... se prévalaient de la mauvaise foi des consorts X... qui, par leur attitude, les avaient laissé dans la croyance, durant plusieurs années, que la vente serait réalisée, et donc qu'ils avaient renoncé à se prévaloir de la caducité de la promesse (ccl. p. 9, § 9 à 11 et p. 10, § 1) ; qu'en omettant de répondre à ce moyen opérant des conclusions d'appel, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.ECLI:FR:CCASS:2013:C301389

RÉFÉRENCE

JURI, 19 novembre 2013, ECLI:FR:CCASS:2013:C301389. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028234306> (consulté le 20 juin 2026).