

NOTRE CABINET

COMPÉTENCES

ACTUALITÉS

INFOS PRATIQUES



- » Entreprises commerciales
- » AGRICULTURE - EXPROPRIATION  
- URBANISME - PATRIMOINE  
FONCIER
  - > Droit public agricole
  - > Baux ruraux
  - > Expropriation
  - > Urbanisme
  - > Acquisitions - Cessions  
Terres et sociétés agricoles
  - > Droit des successions
  - > Droit de l'agro-alimentaire  
Produits alimentaires  
Fraudes
- » Activités de santé

**CONDITIONS SUSPENSIVES**

Cour de cassation

Chambre civile 3

3 Novembre 2011

Cassation partielle

N° 10-16.059, 10-19.079  
Inédit

M Lombard; M Roustan de Peron; Mme Poisson

M Barret; Mme Roux

Classement :

Contentieux Judiciaire

M. Terrier (président), Président  
Me Le Prado, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Peignot et Garreau, Avocat

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Joint les pourvois n° s N 10-16. 059 et n° V 10-19. 079 ;  
Attendu, selon l'arrêt attaqué ( Limoges, du 20 janvier 2010 ), rendu sur renvoi après cassation (3° Civ., 28 mars 2007, pourvoi n° V 03-14. 681), que le 15 mars 1996, Mme X... épouse Y... a, par acte sous seing privé, vendu aux époux Z... un domaine rural avec château et dépendances, sous trois conditions suspensives, l'acte authentique devant être établi au plus tard le 31 décembre 1998 ; que par acte authentique du même jour, elle a consenti aux acquéreurs un bail à ferme pour neuf ans ; que les époux Z... ayant assigné Mme Y... en paiement de l'indemnité contractuelle pour défaut de régularisation de la vente, celle-ci a demandé la résiliation du bail pour non-paiement des loyers ainsi que le paiement d'indemnités d'occupation ; que les époux Z... ont également demandé la condamnation de M. A..., notaire, au paiement de dommages-intérêts pour manquement à son devoir de conseil ;  
Sur le moyen unique du pourvoi n° V 10-19. 079, qui est recevable :  
Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de dire que le bail conclu avec les époux Z... le 15 mars 1996 est régi par le statut du fermage tel que prévu par les articles L. 411-1 suivants du code rural, alors, selon le moyen, que le compromis de vente conclu le 15 mars 1996 entre Mme Y..., d'une part, et les époux Z..., d'autre part, prévoyait que la vente serait régularisée par acte authentique au plus tard le 31 décembre 1998 ; que jusqu'à cette date, les époux Z... pouvaient occuper les lieux à titre de locataires précaires ; qu'après avoir retenu que les époux Z... avaient clairement démontré leur intention de ne pas exécuter leur engagement de régulariser la vente, la cour d'appel a néanmoins considéré qu'ils étaient recevables et bien fondés à invoquer l'application du statut du fermage ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;  
Mais attendu qu'ayant relevé, par des motifs non critiqués, que la location conclue entre les parties relative à un immeuble agricole remplissait les conditions de l'article L. 411-1 du code rural qui est d'ordre public et auquel il n'est possible de déroger que dans l'une des situations prévues par l'article L. 411-2 du même code, et constaté que les parties ne se trouvaient dans aucune des hypothèses permettant de recourir à une convention d'occupation précaire, et que le bail conclu pour une durée de neuf ans comportait de multiples références au statut du fermage, la cour d'appel en a exactement déduit que le bail conclu entre Mme Y... et les époux Z... le 15 mars 1996 était régi par le statut du fermage ;  
D'où il suit que le pourvoi n'est pas fondé ;  
Mais sur le moyen unique du pourvoi n° N 10-16. 059 :  
Vu les articles 1134 et 1176 du code civil ;  
Attendu que pour dire que la non régularisation de la vente est imputable aux époux Z... et fixer en conséquence la créance de Mme Y... à une certaine somme, l'arrêt retient que les époux Z... n'étaient pas fondés à se prévaloir de la non-réalisation des conditions suspensives dès lors qu'ils avaient clairement démontré leur intention de ne pas exécuter leur engagement ;  
Qu'en statuant ainsi, sans rechercher comme il le lui était demandé, si les conditions suspensives étaient levées le 31 décembre 1998, alors que la défaillance de la condition suspensive entraîne la caducité de la vente, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a confirmé le jugement du 8 mars 2001 en ses dispositions relatives à la non-régularisation de la promesse de vente du 15 mars 1996 et a fixé la créance de Mme Y... à l'encontre des époux Z..., l'arrêt rendu le 20 janvier 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Limoges ; 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 Poitiers ;  
Condamne Mme Y... aux dépens des pourvois ;  
Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Y... à verser la somme globale de 2 500 euros aux époux Z... et à M. B... ès qualités ; rejette les demandes de Mme Y... et de M. A... ;

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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois novembre deux mille onze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi n° N 10-16. 059 par la SCP Peignot et Garreau, avocat aux Conseils pour les consorts Z... et M. B..., ès qualités.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, par confirmation du jugement du Tribunal de Grande Instance de LIMOGES en date du 8 mars 2001 en ses dispositions relatives au compromis de vente du 15 mars 1996, constaté que les époux Z... étaient responsables de la non-régularisation du compromis de vente du 15 mars 1996 par acte authentique et d'avoir en conséquence fixé la créance de Mme X... à l'encontre des époux Z... à la somme de 80 035, 73 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 22 février 2000 ;

AUX MOTIFS QU'il était prévu dans l'acte sous seing privé du 15 mars 1996 relatif à la vente que celle-ci était soumise aux conditions suspensives suivantes :- délivrance par la Direction départementale de l'Équipement compétente d'une note de renseignements d'urbanisme de vente d'un immeuble en l'état ne révélant aucune servitude particulière à la charge du bien vendu ; - non-préemption et purge du droit de préemption de la SAFER ; - délivrance d'un état hypothécaire hors formalité du chef du vendeur et anciens propriétaires s'il y a lieu, ne révélant ni saisie en cours ni inscription dont le montant inscrit serait globalement supérieur au prix de vente énoncé ; qu'il était prévu d'autre part la réalisation par acte authentique reçu par Maître A..., devant être réalisé « au plus tôt le jour de l'expiration du bail, soit le 11 mai 1998 ? et au plus tard le 31 décembre 1998 » ; que Maître A... fait état d'une démarche officielle auprès des époux Z... le 6 mai 1998 et leur a adressé le 9 novembre 1998 un courrier dont l'existence et la teneur ne sont pas contestables puisque les époux Z... y ont donné suite le 12 novembre suivant : « d'autre part, je prépare l'acte de vente pour le 31 décembre, comme je vous l'avais dit dans ma lettre du 6 mai 1998, j'ai des formalités préalables à demander pour passer l'acte » ; que les époux Z... lui ont répondu dès le 12 novembre 1998 en ces termes ; « en ce qui concerne le dernier alinéa de votre LR citée plus haut, nous sommes victimes de votre part, Maître, d'une pression morale intolérable dans le but de nous faire acheter une exploitation dolosive ! » ; que Maître A... leur a adressé le 18 décembre 1998 un nouveau courrier libellé comme suit : « je vous remercie de bien vouloir vous rendre à mon étude le 30 décembre 1998 à 10 heures afin de régulariser l'acte de vente de la propriété de Montbas en vertu d'un compromis de vente que vous avez régularisé à mon étude le 15 mars 1996 ; dans le compromis il avait été précisé que cet acte devait être régularisé au plus tôt le 11 mai 1998 et au plus tard le 31 décembre 1998, comme je vous le redissais dans mon courrier du 6 mai 1998, vous rappelant de régulariser ce compromis : le décompte de cette opération est le suivant :

\* prix de vente ; 1 750 000 F

\* frais : 95 000 F

1 845 000 F

cette somme de 1 845. 000 Francs devra être payée conformément au règlement en vigueur au moyen d'un chèque de banque pour le 30 décembre prochain » ; que le conseil des époux Z... a répondu à Maître A... par un courrier du 29 décembre 1998, qui n'a donc pu être reçu au plus tôt que le 30 décembre 1998, lui demandant de lui faire parvenir une copie de l'acte sous seing privé du 15 mars 1996 et de justifier de la réalisation des conditions suspensives et de l'origine trentenaire du bien dont s'agit et il ajoute : « par ailleurs, mes clients sont extrêmement étonnés puisque l'acte authentique qui doit être régularisé en votre étude devait l'être au terme du bail à ferme passé le 19 mars 1996 ; ce dernier a été fait pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 11 mars 1996 pour se déterminer le 28 février 2005 » ; qu'ils n'ont pas davantage déferé à la sommation de signer l'acte authentique qui leur a été délivrée le 21 janvier 1999 ; que les époux Z... ne sont nullement fondés à se prévaloir de la non-réalisation des conditions suspensives dès lors qu'ils ont clairement démontré leur intention de ne pas exécuter leur engagement ; que dans ces conditions, Béatrice X... est fondée à réclamer conformément à ce qui était prévu dans le compromis de vente du 15 mars 1996, des dommages et intérêts égaux à 30 % du prix de vente, soit 80 035, 73 euros ;

ET ENCORE AUX MOTIFS ADOPTÉS des premiers juges qu'il est certain que les conditions suspensives n'étaient pas formellement levées à la date du 31 décembre 1998 prévue au plus tard pour la régularisation de l'acte authentique, puisque, notamment, les demandes de renseignement d'urbanisme datées du 1er décembre 1998 par le notaire, ne sont parvenues pour deux d'entre elles que plus de sept semaines après aux Services de l'Équipement et que la notification de la vente à la SAFER n'a, quant à elle, été adressée que le 8 janvier 1999 ; qu'en outre, il n'est pas permis d'affirmer en l'état du dossier que le notaire ait pu justifier du résultat négatif de ses diligences à la date du 23 février 1999 bien que les réponses de ces différents services aient été données en temps utile ; que, cependant, il est constant que les époux Z... n'ont pas déferé à la sommation qui leur était faite de comparaître pour la régularisation de l'acte authentique à la date du 23 février 1999 ; qu'ils ont préféré répondre à cette sommation du 21 janvier 1999 par une assignation du notaire et de la vendeuse, en présumant de l'absence de justificatifs suffisants et qu'ils ont maintenu leur procédure nonobstant la production de tous les éléments susceptibles de les rassurer sur la situation des biens en cause ; que cette action tendait manifestement à faire échec à une sommation de comparaître pour la régularisation de l'acte authentique et s'explique, soit par l'impossibilité pour les acquéreurs de faire face au paiement convenu, soit par le refus de donner suite à leur engagement ; que, dès lors que les époux Z... affirment avoir eu la possibilité de payer le prix convenu grâce à la vente de leur propriété de SAINT MAURICE DES NOUES et au prêt consenti par Monsieur D..., force est de retenir que si la régularisation de l'acte authentique n'est pas intervenue, c'est en raison de leur refus et non à cause d'un retard dans la levée des conditions suspensives, stipulées dans leur intérêt exclusif, qu'ils imputent d'ailleurs au notaire, sans tirer les conséquences à l'égard de celui-ci et sans démontrer la moindre incidence sur la réalisation effective de la vente, ALORS, D'UNE PART, QU'en statuant comme elle l'a fait, tout en constatant que la vente était soumise à plusieurs conditions suspensives qui devaient être réalisées au plus tard le 31 décembre 1998 et sans même rechercher si à cette même date ces conditions avaient été levées et si le notaire avait été en mesure de justifier de leur réalisation, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 1134, 1176, 1181 et 1182 du Code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QU'en statuant encore comme elle l'a fait, et se fondant exclusivement sur les lettres des époux Z... et de leur conseil, en date des 12 novembre 1998 et 29 décembre 1998, dont les termes clairs et précis ne permettaient pas d'en déduire le refus de ces derniers de régulariser l'acte authentique de vente pour la date du 31 décembre 1998, la Cour d'appel qui a dénaturé ces correspondances, a méconnu l'article 1134 du Code civil ;

ALORS, EN OUTRE, QU'en statuant encore comme elle l'a fait, sans répondre au chef des conclusions des époux Z... qui avaient fait valoir la mauvaise foi de Mme Y..., laquelle avait devant les juges de première instance invoqué un vice du consentement pour solliciter l'annulation du compromis de vente, la Cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile.

Moyen produit au pourvoi n° V 10-19. 079 par Me Le Prado, avocat aux Conseils pour Mme X... épouse Y....

LE MOYEN reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR dit que le bail conclu par Madame Béatrice X... et les époux Z... le 15 mars 1996 est régi par le statut du fermage tel que prévu par les articles L. 411-1 suivants du Code rural ;

AUX MOTIFS QUE : « les époux Z... soutiennent que le contrat de bail qu'ils ont signé est régi par les dispositions d'ordre public des articles L. 411-1 et suivants du Code rural ; que Madame Béatrice X... réplique que les époux Z... ne peuvent pas se prévaloir du statut du fermage dans la mesure où les parties ont convenu que les époux Z... occuperaient les lieux à titre de locataires précaires pendant deux ans dans l'attente de la régularisation de l'acte authentique, ce qui entre dans les prévisions de l'article L. 411-2, 2° du Code rural ; qu'il est précisé liminairement dans le compromis de vente que les époux Z... ont souhaité n'acquérir l'immeuble que dans un délai de deux ans et occuper les lieux dans cet intervalle à titre de locataires précaires ; que, étant constant que la location prévue et effectivement conclue entre les parties portait sur un immeuble agricole mis à la disposition des époux Z... à titre onéreux, le contrat de bail ne pouvait déroger au statut du fermage que si la situation des parties correspondait à l'une de celles prévues par l'article L. 411-2 du Code rural (en ce sens Civ 3° 14 mars 1990 GP 1990 II537 note É... ; civ 3° 23 février 1994 B p. 33) ; que l'article L. 411-2 du Code rural ne prévoit la possibilité de recourir à une convention d'occupation précaire que dans trois cas :- mettre en valeur des biens compris dans une succession,- permettre au preneur de rester dans les lieux lorsque le bail est résilié et n'a pas fait l'objet d'un renouvellement,- exploiter temporairement un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination agricole doit être changée ; que les parties ne se trouvent ni dans la première ni dans la troisième de ces hypothèses ; que la seconde suppose nécessairement qu'un bail ait été antérieurement conclu et résilié, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ; que le bail conclu par les parties ne pouvait donc être régi que par le statut du fermage prévu par les articles L. 411-1 et suivants du Code rural ; que de fait, ledit bail a été conclu pour neuf ans et comporte de multiples références au statut du fermage ; que les époux Z... en tirent les conclusions suivantes :- la résiliation du bail ne pouvait être demandée par la bailleuse que dans les cas et aux conditions prévus par l'article L. 411-31 du Code rural et à défaut ils doivent être maintenus dans les lieux,- ils sont recevables et bien fondés à demander la révision du prix du fermage telle que prévue par l'article L. 411-13 du Code rural,- le bail devait être renouvelé,- ils sont fondés à demander la réintégration dans les lieux loués ou à défaut une indemnisation pour leur expulsion et l'impossibilité d'être réintégrés ; que Madame Béatrice X... et Maître A... n'ont pas conclu subsidiairement sur les conséquences de la reconnaissance par la Cour de l'application du statut du fermage ; qu'il est donc nécessaire de réouvrir les débats à cet effet » ;

ALORS QUE le compromis de vente conclu le 15 mars 1996 entre Madame Y..., d'une part, et les époux Z..., d'autre part, prévoyait que la vente serait régularisée par acte authentique au plus tard le 31 décembre 1998 ; que jusqu'à cette date, les époux Z... pouvaient occuper les lieux à titre de locataires précaires ; qu'après avoir retenu que les époux Z... avaient clairement démontré leur intention de ne pas exécuter leur engagement de régulariser la vente, la Cour d'appel a néanmoins considéré qu'ils étaient recevables et bien fondés à invoquer l'application du statut du fermage ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil.

---

Décision Antérieure

\*\* Cour d'appel LIMOGES du 20 janvier 2010