

LA CLAUSE RESOLUTOIRE
POUR DEFAUT DE PAIEMENT DE PRIX S'APPLIQUE
A LA RENTE VIAGERE

Par un arrêt du 4 avril 2008 de son assemblée plénière la Cour de Cassation approuve une Cour d'Appel d'avoir jugé applicable la clause résolutoire d'une vente immobilière dont le prix avait été entièrement converti en rente viagère. Le non paiement des arrérages dans les délais impartis par l'acte entraîne la résolution de la vente et le paiement de l'indemnité prévue par la clause résolutoire contractuelle.

Arrêt N° 565 du 4 avril 2008
Assemblée Plénière - Cour de Cassation



Recherche

 Tout le site OK

Recherche avancée

L'institution

Jurisprudence, publications, documentation

Actualité jurisprudence

Avis

Bulletin d'information de la Cour de cassation

Publications de la Cour

Publications de l'observatoire du droit européen

Autres publications et discours

Hautes juridictions et commissions juridictionnelles

Colloques et activités de formation

Activité internationale

Informations et suivi d'un pourvoi

Accueil > Jurisprudence, publications, documentation > Actualité jurisprudence > Chambres mixtes et assemblée plénière > Arrêts et travaux préparatoires > Assemblée plénière > 07-14.523 Arrêt n° 565 du 4 avril 2008 Cour de cassation - Assemblée plénière

07-14.523
Arrêt n° 565 du 4 avril 2008
Cour de cassation - Assemblée plénière

Rejet

- Avis

Demandeur(s) à la cassation : époux X...

Défendeur(s) à la cassation : Mme Simone Y..., épouse D... et autres

Les époux X... se sont pourvus en cassation contre l'arrêt de la cour d'appel de Riom, en date du 10 février 2005 (1re chambre civile) ;

Cet arrêt a été cassé le 14 mars 2006 par la troisième chambre civile de la Cour de cassation ;

La cause et les parties ont été renvoyées devant la cour d'appel de Lyon qui, saisie de la même affaire, a statué par arrêt du 1er mars 2007, dans le même sens que la cour d'appel de Riom par des motifs qui sont en opposition avec la doctrine de l'arrêt de cassation ;

Un pourvoi ayant été formé contre l'arrêt de la cour d'appel de Lyon, M. le premier président a, par ordonnance du 28 novembre 2007, renvoyé la cause et les parties devant l'assemblée plénière ;

Les demandeurs invoquent, devant l'assemblée plénière, le moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

Ce moyen unique a été formulé dans un mémoire déposé au greffe de la Cour de cassation par Me de Nervo, avocat de M. et Mme X... ;

Un mémoire en défense a été déposé au greffe de la Cour de cassation par Me Foussard, avocat de Mme D..., M. E..., Mme F..., M. Y... et Mme Annie A... épouse B... prise en qualité d'héritière de Germaine Y... cette dernière intervenant volontairement ;

Le rapport écrit de Mme Bignon, conseiller, et l'avis écrit de M. Cuinat, avocat général, ont été mis à la disposition des parties ;

(...)

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 1er mars 2007), rendu sur renvoi après cassation (Civ. III, 14 mars 2006, pourvoi n° 05 15245), que Paulette Z..., aux droits de laquelle viennent les consorts Y..., a vendu, le 7 avril 1998, à M. et Mme X..., une maison dont elle s'est réservée le droit d'habitation jusqu'à son décès et dont le prix de vente a été converti en une rente viagère ; que l'acte de vente comporte deux clauses résolutoires, l'une en cas de défaut de paiement du prix, l'autre en cas de défaut de paiement de la rente ; qu'après avoir vainement mis en demeure les acquéreurs de payer, dans un délai de trois mois, les arrérages impayés de la rente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception reproduisant la clause résolutoire stipulée en cas de défaut de paiement du prix, Paulette Z... les a assignés pour obtenir la résolution de la vente et le paiement de dommages-intérêts sur le fondement des articles 1654 et 1656 du code civil ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen, que le juge doit redonner aux faits leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination qu'en ont donnée les parties ; que la cour d'appel a elle-même constaté que le prix de vente avait été totalement converti en rente viagère ; que la cour d'appel ne pouvait faire application de la clause résolutoire pour non paiement du prix et les condamner à payer l'indemnité prévue par ladite clause, et non point les dispositions relatives au non paiement, à le supposer avéré, des arrérages de la rente ; qu'il était constant qu'aucune mise en demeure visant les dispositions contractuelles relatives au non paiement de la rente et à ses conséquences n'avait été adressé aux époux X... ; que la cour d'appel a violé l'article 12 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que, dès lors que le prix avait été converti en rente viagère, la rente n'était qu'une modalité de paiement du prix et qu'en s'abstenant de payer un terme de cette rente à son échéance, l'acheteur était défaillant dans son obligation de payer le prix au moment où il était exigible, la cour d'appel, qui a constaté que les époux X... ne justifiaient pas du paiement des arrérages impayés dans le délai qui leur avait été imparti, en a déduit, à bon droit, que la clause résolutoire pour défaut de paiement du prix devait recevoir application ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

MOYEN ANNEXE

Moyen produit par Me de Nervo, avocat aux conseils pour M. et Mme X....

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué

D'AVOIR prononcé la résolution de la vente intervenue le 7 avril 1998 entre les époux X..., acheteurs, et Mme veuve Z... et d'avoir condamné les premiers à payer des dommages-intérêts aux ayants droit de la seconde ;

AUX MOTIFS QU'il était constant que la vente du 7 avril 1998 avait été conclue moyennant le prix de 44 200 francs, converti en totalité en une rente viagère annuelle de 2 400 francs payable par trimestre à terme échu ; qu'en s'abstenant de payer un terme de la rente à son échéance, l'acheteur devenait défaillant dans son obligation de payer le prix, la rente n'étant qu'une modalité de ce paiement ; que le vendeur avait dès lors la faculté de se prévaloir, par application de la clause résolutoire figurant à la page 4 de l'acte de vente, de la résolution de la vente par le seul fait qu'au jour de l'expiration du délai de libération accordé, le nouveau propriétaire restait débiteur d'une partie du prix ; que par lettre recommandée en date du 20 octobre 2000, faisant référence à la clause résolutoire figurant à la page 4 de l'acte, Mme Z... avait mis en demeure les époux X... de lui régler le montant de sept trimestrialités échues et impayées dans un délai de trois mois ; qu'il appartenait aux époux X... de démontrer qu'ils avaient payé les sept échéances litigieuses ; qu'ils produisaient à cet égard les souches d'un carnet de quittances ; qu'il était curieux qu'ils produisent ces souches, qui auraient dû rester en possession du créancier, et non les quittances elles-mêmes ; qu'aucune valeur probante ne pouvait être accordée à ces documents ; qu'en application de la clause résolutoire figurant en page 4 de l'acte de vente, il y avait lieu de prononcer la résolution de la vente et de condamner les époux X... à payer la somme de 637,82 euros à titre de dommages-intérêts ;

ALORS QUE le juge doit redonner aux faits leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination qu'en ont donnée les parties ; que la cour d'appel a elle-même constaté que le prix de vente avait été totalement converti en rente annuelle et viagère ; que la cour d'appel ne pouvait faire application de la clause résolutoire pour non-paiement du prix et condamner les exposants à payer l'indemnité prévue par ladite clause, et non point les dispositions relatives au non-paiement, à le supposer avéré, des arrérages de la rente ; qu'il était constant qu'aucune mise en demeure visant les dispositions contractuelles relatives au non-paiement de la rente et à ses conséquences n'avait été adressée aux époux X... ; que la cour d'appel a violé l'article 12 du nouveau code de procédure civile.

Président : M. Lamanda, premier président
Rapporteur : Mme Bignon, conseiller, assistée de Mme Chauchis-Chaby, auditeur au service de documentation et d'études
avocat général : M. Cuinat
Avocat(s) : Me de Nervo, Me Foussard

» Haut de page