

**Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 26 novembre 2020, 19-14.601, Publié au bulletin****Cour de cassation - Chambre civile 3**N° de pourvoi : 19-14.601
ECLI:FR:CCASS:2020:C300890
Publié au bulletin
Solution : Rejet**Audience publique du jeudi 26 novembre 2020**

Décision attaquée : Cour d'appel de Pau, du 07 février 2019

Avocat(s)
SCP Waquet, Farge et Hazan, SCP Yves et Blaise Capron

Texte intégral

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 26 novembre 2020

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 890 FS-P+B+I

Pourvoi n° P 19-14.601

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
_____AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 26 NOVEMBRE 2020

1°/ M. Y... Q...,

2°/ Mme D... W..., épouse Q...,

domiciliés tous deux [...],

ont formé le pourvoi n° P 19-14.601 contre l'arrêt rendu le 7 février 2019 par la cour d'appel de Pau (2e chambre, section 1), dans le litige les opposant à M. K... F..., domicilié [...], défendeur à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Abgrall, conseiller, les observations de la SCP Yves et Blaise Capron, avocat de M. et Mme Q..., de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de M. F..., et l'avis de Mme Vassallo, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 13 octobre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Abgrall, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mme Greff-Bohnert, MM. Bech, Boyer, conseillers, Mmes Georget, Renard, Djikpa, M. Zedda, conseillers référendaires, et Mme Berdeaux, 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 (Pau, 7 février 2019), par acte sous seing privé du 10 mai 2013, M. F... a donné à bail à M. et Mme Q... un appartement pour une durée de trois ans.
2. Par un protocole devant être annexé au contrat de bail, les parties étaient convenues de la vente de l'appartement, selon certaines modalités et conditions, dans un délai maximum de vingt-quatre mois. Par acte du 23 mai 2015, elles ont prorogé les effets du protocole jusqu'au 15 mai 2016.
3. Par acte du 3 novembre 2016, M. F... a, après commandement de payer les loyers, assigné M. et Mme Q... en résiliation du bail, expulsion et paiement de diverses sommes.
4. M. et Mme Q... ont sollicité reconventionnellement la nullité du protocole.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

5. M. et Mme Q... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'annulation du protocole, de constater la résiliation du bail, de les condamner solidairement à payer diverses sommes au titre des arriérés de loyers et des indemnités d'occupation et d'ordonner leur expulsion, alors :

« 1°/ que la promesse de vente, unilatérale ou synallagmatique, qui a pour objet la cession, par une personne physique, d'un immeuble, et dont la validité est supérieure à dix-huit mois, est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique ; qu'une telle promesse de vente constitue donc un acte solennel ; que la nullité de l'acte qui a été établi sans observer la solennité à laquelle il est assujéti, est absolue, de sorte qu'elle peut être demandée par toute personne intéressée ; qu'en décidant le contraire quand elle constate que la promesse synallagmatique de vente de l'espèce qui a été souscrite par M. K... F... et par M. et Mme Y... Q... W... pour une durée supérieure à vingt-quatre mois, a donné lieu à l'établissement d'un simple acte sous seing privé, et non pas, comme la solennité résultant de l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation l'exigeait, à l'établissement d'un acte authentique, la cour d'appel a violé les articles 1304 ancien et 1180 actuel du code civil, ensemble l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ que la promesse de vente, unilatérale ou synallagmatique, qui a pour objet la cession, par une personne physique, d'un immeuble, et dont la validité est supérieure à dix-huit mois, est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique ; que la formalité de l'acte authentique, qui comporte la soumission du contrat à l'enregistrement, est destinée à protéger les intérêts du fisc et par conséquent, l'intérêt public ; qu'il s'ensuit que la nullité prévue par l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation est absolue, de sorte qu'elle peut être demandée par toute personne intéressée ; qu'en décidant le contraire quand elle constate que la promesse synallagmatique de vente de l'espèce qui a été souscrite par M. K... F... et par M. et Mme Y... Q... W... pour une durée supérieure à vingt-quatre mois, a donné lieu à l'établissement d'un simple acte sous seing privé, et non pas, comme la solennité résultant de l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation l'exigeait, à un acte authentique, la cour d'appel a violé les articles 1304 ancien, 1179 actuel et 1180 actuel du code civil, ensemble l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la Cour

6. La cour d'appel a retenu que le protocole s'analysait en une promesse synallagmatique de vente d'une durée supérieure à dix-huit mois et qu'il était soumis à l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation.
7. Elle a énoncé à bon droit que, dès lors que les dispositions de ce texte ont pour objet la seule protection du promettant qui immobilise son bien pendant une longue durée, la nullité encourue en raison de leur non-respect est relative.
8. Elle en a exactement déduit que seul M. F... pouvait invoquer la nullité du protocole et que la demande de M. et Mme Q... devait être rejetée.
9. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme Q... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme Q... et les condamne à payer à M. F... la 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 vingt-six novembre deux mille vingt. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Yves et Blaise Capron, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Q....

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif pour l'essentiel, D'AVOIR :

. débouté M. et Mme Y... Q... W... de l'action qu'ils formaient contre M. K... F... pour voir annuler le protocole d'accord du 10 mai 2013, lequel a été prorogé jusqu'au 10 mai 2016 ;

. constaté la résiliation, à la date du 24 mars 2016 à minuit, du bail que M. K... F... a consenti le 10 mai 2013, à M. et Mme Y... Q... W... ;

. condamné solidairement M. et Mme Y... Q... W... à payer à M. K... F... une somme de 11 630 €, augmentée des intérêts au taux légal à compter de son prononcé ;

. condamné solidairement M. et Mme Y... Q... W... à payer à M. K... F..., à compter du 1er janvier 2018, une indemnité d'occupation de 770 € par mois jusqu'à la libération des lieux donnés à bail ;

. condamné M. et Mme Y... Q... W... à déguerpir de ces lieux ;

AUX MOTIFS QUE, « le protocole d'accord [du 10 mai 2013] s'analysant en une promesse synallagmatique de vente d'une durée de validité supérieure à dix-huit mois, simplement adjointe à un contrat de bail, est soumis aux dispositions de l'article L. 290-1, alinéa 1er, du code de la construction et de l'habitation » (cf. arrêt attaqué, p. 6, 3e alinéa) ; « que le premier juge ne pouvait refuser d'examiner la demande de nullité de cet acte au motif que celui-ci serait devenu caduc alors, d'une part, que la caducité d'un acte n'interdit pas à un contractant qui justifie d'un intérêt d'en demander la nullité, et, d'autre part, que M. F..., qui agit en constatation de la résiliation du bail, entend se prévaloir de la dernière clause du protocole pour ne pas restituer l'acompte » (cf. arrêt attaqué, p. 6, 4e alinéa) ; que, « s'agissant de la nature de la nullité encourue, les dispositions légales, applicables à toutes les promesses de vente immobilière, unilatérales ou synallagmatiques, ont été édictées dans le seul but de protéger le promettant qui s'oblige à immobiliser son bien au profit d'une partie pendant une longue durée » (cf. arrêt attaqué, p. 6, 5e alinéa) ; que « la sanction encourue est donc une nullité relative que seul le promettant propriétaire peut invoquer » (cf. arrêt attaqué, p. 6, 6e alinéa) ;

1. ALORS QUE la promesse de vente, unilatérale ou synallagmatique, qui a pour objet la cession, par une personne physique, d'un immeuble, et dont la validité est supérieure à dix-huit mois, est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique ; qu'une telle promesse de vente constitue donc un acte solennel ; que la nullité de l'acte qui a été établi sans observer la solennité à laquelle il est assujéti, est absolue, de sorte qu'elle peut être demandée par toute personne intéressée ; qu'en décidant le contraire quand elle constate que la promesse synallagmatique de vente de l'espèce qui a été souscrite par M. K... F... et par M. et Mme Y... Q... W... pour une durée supérieure à vingt-quatre mois, a donné lieu à l'établissement d'un simple acte sous seing privé (arrêt attaqué, p. 3, 1er alinéa), et non pas, comme la solennité résultant de l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation l'exigeait, à l'établissement d'un acte authentique, la cour d'appel a violé 1304 ancien et 1180 actuel du code civil, ensemble l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2. ALORS QUE la promesse de vente, unilatérale ou synallagmatique, qui a pour objet la cession, par une personne physique, d'un immeuble, et dont la validité est supérieure à dix-huit mois, est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique ; que la formalité de l'acte authentique, qui comporte la soumission du contrat à l'enregistrement, est destinée à protéger les intérêts du fisc et par conséquent, l'intérêt public ; qu'il s'ensuit que la nullité prévue par l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation est absolue, de sorte qu'elle peut être demandée par toute personne intéressée ; qu'en décidant le contraire quand elle constate que la promesse synallagmatique de vente de l'espèce qui a été souscrite par M. K... F... et par M. et Mme Y... Q... W... pour une durée supérieure à vingt-quatre mois, a donné lieu à l'établissement d'un simple acte sous seing privé (arrêt attaqué, p. 3, 1er alinéa), et non pas, comme la solennité résultant de l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation l'exigeait, à un acte authentique, la cour d'appel a violé 1304 ancien, 1179 actuel et 1180 actuel du code civil, ensemble l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation. ECLI:FR:CCASS:2020:C300890