

Cour d'appel, 2 mars 1970, M. c/ Hoirie H., Société Fontana, Sociétés Héraclès et Albu

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	2 mars 1970
<i>IDBD</i>	25479
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Contrat de vente

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1970/03-02-25479>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Vente

Obligation de garantie du vendeur - Demande en résolution de la vente

Résumé

En vertu des dispositions de l'article 1039 du Code civil l'acquéreur de bonne foi évincé dont le vendeur n'a pas satisfait à son engagement de garantie promise, a le choix, ou de forcer le vendeur à l'exécution de la convention, si celle-ci est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages-intérêts.

Dès lors que cet acquéreur a opté pour cette deuxième voie et que la résolution de la convention est intervenue, les rapports juridiques des parties, nés de la vente résolue, sont rétroactivement anéantis, de sorte que le vendeur se trouve conséquemment délié de toutes les obligations, y compris celle de garantie, qui lui incombait.

L'acquéreur évincé ne saurait, dans ces conditions, être fondé à réclamer au vendeur la restitution des fruits, lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évince, l'article 1472-2° du Code civil étant inapplicable dans cette situation.

LA COUR,

Statuant sur les appels régulièrement interjetés en la forme, par H., puis, sur reprise d'instance après son décès, par l'hoirie H., et par M., d'un jugement rendu le 14 juillet 1966, par le Tribunal de Première Instance de Monaco, lequel :

1° a condamné M. à payer aux sociétés Héraclès et Albu la somme de 9 850 F., au titre de liquidation, d'une astreinte et la somme de soixante mille F. à titre d'occupation des locaux industriels et ce, pour la période allant du 28 mars 1963 au 28 mars 1966 ;

2° a débouté M. de son appel en garantie pour le paiement de l'astreinte ;

3° l'y déclarant partiellement fondé en ce qui concerne l'indemnité d'occupation, a condamné conjointement et solidairement la Société Fontana et H. à relever et garantir M. à concurrence de 15 000 F. de la condamnation prononcée contre lui ;

Statuant également sur l'appel incident de M. à l'encontre de la même décision ;

Joignant toutes les instances ;

Considérant que l'hoirie H. appelant parte in qua de la décision contestée demande à être déchargée de l'obligation de relever M. à concurrence de 15 000 F. de la condamnation prononcée contre lui au profit des sociétés Albu et Héraclès ;

Que M., au contraire, sollicite la condamnation d'H. et de la Société Fontana en la personne du syndic D., à le relever de toutes les condamnations prononcées contre lui au profit des Sociétés Héraclès et Albu ;

Que la Société Fontana demande que soient mises à la seule charge d'H. toutes condamnations prononcées au profit de quelque partie que ce soit ;

Qu'enfin, les Sociétés Héraclès et Albu sollicitent leur mise hors de cause ;

Considérant que les Sociétés Héraclès et Albu devenues propriétaires sur adjudication du 28 mars 1963, d'un local industriel sis ., ont trouvé dans les lieux M. qui les avait précédemment acquis d'H. et de la Société Fontana ;

Que le jugement déféré, non frappé d'appel sur ce chef, a condamné M. à payer aux deux sociétés propriétaires des lieux, la somme de 60 000 F., à titre d'indemnité d'occupation pour la période correspondant aux trois années faisant suite au jugement d'adjudication, ainsi qu'une somme de 9 850 F., à laquelle les premiers juges ont liquidé l'astreinte prononcée contre M. par un jugement du 8 juillet 1965, pour le cas où il ne viderait pas les lieux le 30 septembre suivant ;

Considérant que M. entend faire supporter à ses co-contractants, H. et la Société Fontana, la garantie des sommes qu'il est ainsi condamné à payer ; qu'il n'est plus discuté, en effet, que les vendeurs ont commis diverses fautes dont la conséquence a été l'éviction de M. ; que la bonne foi de celui-ci au jour de la passation de la promesse de vente n'est également plus contestée ;

Sur la demande en garantie en ce qui concerne l'indemnité d'occupation :

Considérant que l'acte sous seing privé du 19 janvier 1962, déposé au rang des minutes du notaire Mèdecin par lequel H. et la Société Fontana ont vendu à M. le local litigieux, comportait une clause ainsi rédigée « *Monsieur H. s'oblige solidairement avec la S.A.M. des entreprises Fontana, à garantir la bonne exécution des présentes* » ; qu'ainsi l'acquéreur se trouvait expressément garanti en cas d'éviction ;

Qu'en application des dispositions de l'article 1472/2° du Code Civil, lorsque la garantie a été promise, si l'acquéreur est évincé il a droit de demander contre le vendeur la restitution des fruits lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évince ;

Considérant cependant que par exploit du 28 mars 1963, M. a assigné ses vendeurs en résolution de la vente et que cette résolution a été prononcée aux torts d'H. et de la Société Fontana, par un jugement du 8 juillet 1965, sur ce chef non frappé d'appel ;

Qu'en vertu des dispositions de l'article 1039 du Code civil, M., dont les cocontractants n'avaient pas satisfait à leur engagement, avait le choix, ou de forcer ces derniers à l'exécution de la convention, si cette exécution était possible, ou d'en demander la résolution avec dommages-intérêts ;

Que l'offre faite plus tard par H. à M. le 17 octobre 1966 de lui transférer la propriété du local dans les mêmes conditions, de prix, que lors de la vente résolue, offre refusée par M., établit suffisamment que l'exécution demeurerait possible ;

Considérant que la résolution intervenue à la demande de M. a rétroactivement anéanti les rapports juridiques des parties, nés de la vente résolue, remis les choses au même état que si la convention n'avait jamais existé, et par voie de conséquence délié les co-contractants de toutes les obligations qui leur incombaient ;

Qu'il en est notamment ainsi en ce qui concerne H. et la Société Fontana, de la garantie d'éviction qui ne saurait survivre à la convention d'où elle tirait sa source ;

Qu'ainsi M., en préférant ne plus demeurer dans les liens du contrat et en optant pour l'attribution de dommages-intérêts, s'est d'avance interdit de réclamer en même temps les fruits de la chose par lui restitués aux propriétaires réels ;

Sur la demande en garantie en ce qui concerne l'astreinte :

Considérant qu'il suffit de constater, pour rejeter la demande, que le 30 septembre 1965, lorsque M. s'est maintenu dans les lieux par application des dispositions rétroactives du jugement prononçant la résolution de la vente il n'existait plus de rapports juridiques nés de celle-ci entre les anciens co-contractants ;

Sur la demande de D. et de la Société Fontana :

Considérant que dans ses écritures du 6 octobre 1969, l'hoirie H. a demandé qu'il lui soit donné acte au regard de la faillite de la Société Fontana qu'elle accepte conformément aux accords du 24 avril 1963, de supporter la charge du présent procès ;

Qu'il y a donc lieu, en tout état de cause, de dire D. et la Société Fontana déchargés de toute obligation qui pourrait résulter de la présente instance ;

Sur la demande des sociétés Héraclès et Albu :

Considérant que ces sociétés sont étrangères au présent litige et qu'il convient en conséquence, de les mettre hors de cause ;

Considérant qu'il n'est apporté par ailleurs, aucun élément de preuve satisfaisant en ce qui concerne tous autres moyens ou arguments présentés par les parties ;

PAR CES MOTIFS,

En la forme, reçoit l'hoirie H. et M. en leur appel ;

Au fond dit fondé l'appel de l'hoirie H., infondé celui de M. ;

Réformant le jugement entrepris décharge l'hoirie H. de l'obligation de relever M. de tout ou partie de la condamnation prononcée contre lui au profit des sociétés Héraclès et Albu ;

Dit D. et la Société Fontana déchargés de toute obligation qui pourrait résulter de la présente instance ; met hors de cause les sociétés Héraclès et Albu ;

MM. Cannat prem. prés., Barbat prem. subst. proc. gén., MMes Raybaudi, Boisson, J.E. Lorenzi av. déf., P. Lorenzi av. stag., Milhé et Champsaur av. au Barreau de Nice.