

## **Droit des obligations – Paris 5 – 2007**

**Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 4 juillet 2007**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 17 mars 2006), que par une promesse sous condition suspensive du 18 février 2002, les époux X... ont vendu un immeuble aux époux Y..., la signature de l'acte authentique de vente devant avoir lieu au plus tard le 14 juin 2002 devant M. Z..., notaire ; que par lettre du 4 juin 2002, les époux X... ont déchargé M. Z... au profit d'un autre notaire, M. A... ; que, sommés de comparaître à la date prévue, Mme X... ne s'est pas présentée et M. X... a refusé de signer l'acte de vente ; que les époux Y..., qui ont refusé deux rendez-vous de signature proposés postérieurement par les époux X..., ont assigné ces derniers en réalisation forcée de la vente et en paiement de la clause pénale ; que la société Sovex, qui devait installer son siège social dans l'immeuble, a demandé la condamnation des vendeurs à lui payer des dommages-intérêts ; que les époux X... ont appelé M. Z... en garantie et formé une demande en paiement de dommages-intérêts à l'encontre des époux Y... ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que les vendeurs avaient refusé de signer l'acte authentique à la date convenue et qu'aucune clause pénale n'était prévue pour les tentatives ultérieures de régularisation de la promesse, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée au titre de l'application de la clause pénale et qui a souverainement retenu, sans se déterminer par le comportement du débiteur, qu'il n'y avait pas lieu à réduction de la somme fixée qui n'apparaissait pas manifestement excessive eu égard aux circonstances particulières de la vente, a légalement justifié sa décision condamnant les époux X... au paiement de la somme fixée par le contrat ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt de les condamner à payer des dommages-intérêts à la société Sovex, alors, selon le moyen, que s'il n'est pas interdit aux tiers d'invoquer la situation de fait créée par les contrats auxquels ils n'ont pas été parties, un tiers ne peut, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, se prévaloir de l'inexécution du contrat qu'à la condition que cette inexécution constitue un manquement à son égard au devoir général de ne pas nuire à autrui ;

qu'en s'abstenant de rechercher si les agissements reprochés aux époux X... constituaient à l'égard de la société Sovex un tel manquement, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1165 du code civil ;

Mais attendu que le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage ; qu'ayant relevé que les vendeurs avaient refusé de signer l'acte de vente à la date prévue et que la société Sovex, dont le siège social devait être situé dans l'immeuble litigieux, avait dû s'immatriculer et transférer son siège social à une adresse provisoire, la cour d'appel a légalement justifié sa décision retenant que la Sovex avait subi un préjudice dont les époux X... étaient à l'origine pour la période du 14 juin au 31 juillet 2002 ;

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que les époux X... demandaient la réformation du jugement et la condamnation des époux Y... à leur payer des dommages-intérêts en réparation de leurs préjudices résultant de l'évolution du marché, la cour d'appel, qui n'a pas violé l'article 954 du nouveau code de procédure civile et qui a souverainement retenu que si les époux Y... avaient refusé, postérieurement au 14 juin 2002, de signer l'acte authentique, il n'en demeurait pas moins que les époux X... étaient à l'origine de cette difficulté puisqu'ils avaient eux-mêmes refusé de signer l'acte à la date contractuellement prévue, a pu en déduire, sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, que la convention n'ayant été exécutée de bonne foi par aucune des parties, il n'y avait pas lieu à dommages-intérêts ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les premier et cinquième moyens qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;