



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

VENTE AVEC RENTE VIAGÈRE

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 76, 1er novembre 1999

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

VENTE AVEC RENTE VIAGÈRE

Observations : La clause litigieuse ne constituant pas une clause résolutoire de plein droit, doit être cassé l'arrêt ayant prononcé la résolution sur le fondement d'une telle clause.

Dans l'affaire soumise à la Cour de cassation, le 24 février 1999, un contrat de vente de la nue-propriété d'un immeuble avait été conclu moyennant un prix de vente converti en rente annuelle et viagère. En raison du non-paiement d'arrérages de la rente, la venderesse assigna l'acheteur en résolution du contrat de vente en se prévalant des stipulations du contrat selon lesquelles : « à défaut de paiement d'un seul terme de cette rente à son échéance ou d'exécution des engagements résultant du présent acte, même si l'obligation a été personnellement exécutée et trente jours après une mise en demeure contenant déclaration par le créditrentier de son intention de se prévaloir du bénéfice de cette clause et restée sans effet, celui-ci aura droit, si bon lui semble, de faire prononcer la résiliation de la présente vente malgré l'offre de paiement postérieure des arrérages impayés si la résolution se produisait ». La cour de Colmar, analysant cette clause en une clause résolutoire de plein droit, fit droit à sa demande. La troisième chambre civile de la Cour de cassation, saisie sur pourvoi de l'acquéreur débitrentier, casse l'arrêt de la cour de Colmar pour violation de l'article 1134 du Code civil.

Clause résolutoire.

[Cass. 3ème civ., 24 février 1999, n° 96-22.664, Schyrr c/ Ackermann, cassation, CA Colmar, 27 septembre 1996]

Observations :

Si la validité des clauses résolutoires de plein droit est admise par la jurisprudence même en matière de vente conclue moyennant un prix converti en rente viagère, en dépit des termes de l'article 1978 du Code civil excluant la résolution du contrat de rente viagère en cas de défaut de paiement des arrérages, celle-ci fait traditionnellement preuve d'une certaine exigence quant à la reconnaissance de l'existence de telles clauses, qui ne peut être admise, selon la Cour de cassation, qu'en présence d'une volonté expresse et claire des parties d'exclure l'intervention judiciaire (v. D. Arlie, La résolution du contrat de rente viagère, RTD civ. 1997, p. 854 et s., spéc. p. 870 et 871 ; Ch. Paulin, note sous Cass. 1ère civ., 17 mai 1993, D. 1994, jur., p. 483). Le

présent arrêt se situe dans ce courant de jurisprudence (dans le même sens, en présence d'une clause semblable : Cass. 1ère civ., 16 juill. 1992, Bull. civ. I, n° 227), dont certains arrêts de la première chambre civile s'étaient plus ou moins écartés, dans un domaine autre que celui des ventes moyennant paiement d'une rente viagère (Cass. 1ère civ., 17 mai 1993, préc. et Cass. 1ère civ., 3 déc. 1996, JCP éd. G 1997, II, n° 22815, Ph. Reigné). L'arrêt du 24 février constitue ainsi une réaffirmation très claire, par la troisième chambre civile de la Cour de cassation, de la jurisprudence traditionnelle, plus particulièrement rigoureuse concernant les stipulations résolutoires insérées dans les ventes d'immeubles moyennant paiement d'une rente viagère (v. Ph. Malaurie et L. Aynès, Les contrats spéciaux, Cujas, 1998, n° 1003). La solution ainsi posée est conforme à celle préconisée par une très large partie de la doctrine (v. par ex., F. Terré, Ph. Simler, Y. Lequette, Les obligations, Dalloz, 1996, n° 639).