Image not found or type unknown

Un coacquéreur tué par l'autre : la tontine joue malgré tout

publié le **01/02/2013**, vu **1889 fois**, Auteur : Maître Caroline YADAN PESAH

Pour les coacquéreurs en tontine, il n'y pas pas de débiteur ou de créancier de l'obligation. Ainsi, le tontinier tué par son coacquéreur ne peut pas être réputé avoir survécu sur le fondement de l'article 1178 du Code civil, loi qui sanctionne le comportement du débiteur obligé sous condition.

Pour les coacquéreurs en tontine, il n'y pas pas de débiteur ou de créancier de l'obligation. Ainsi, le tontinier tué par son coacquéreur ne peut pas être réputé avoir survécu sur le fondement de l'article 1178 du Code civil, loi qui sanctionne le comportement du débiteur obligé sous condition. Via la clause de tontine (clause d'accroissement), le beau-père est, a fortiori, devenu rétroactivement seul propriétaire de la maison. La *perte de chance* est cependant reconnue, pour 50% uniquement. Ainsi, la fille a droit à la moitié du prix de vente.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 5 décembre 2012, 11-24.448, Publié au bulletin

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 9 novembre 2010), que le 22 juillet 1994, M. X... et Mme Y... ont acquis une maison d'habitation par un acte comportant une clause d'accroissement ; que Mme Y... est décédée le 8 août 2000, son décès étant la conséquence d'un crime imputé à M. X... qui a lui-même mis fin à ses jours le 11 août 2000 ; qu'elle a laissé pour recueillir sa succession Mme Z... qui a assigné Mmes X..., venant à la succession de leur père, en paiement du montant de la vente de l'immeuble ;

Attendu que Mme Z... fait grief à l'arrêt de constater que par l'effet de la clause d'accroissement, M. X... est devenu rétroactivement seul propriétaire de l'immeuble et qu'elle a perdu une chance d'hériter de l'immeuble égale à 50 % de sorte qu'elle a droit à la moitié de son prix de vente, alors, selon le moyen :

1°/ que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction et, en conséquence, il ne peut fonder sa décision sur un moyen de droit qu'il a relevé d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en relevant

d'office, pour débouter Mme Z... de sa demande d'application de l'article 1178 du code civil à la clause dite d'accroissement litigieuse, le moyen tiré de l'inexistence, dans les rapports entre les parties à une clause d'accroissement ou tontine, d'un débiteur et d'un créancier, soit en considérant que le pacte tontinien n'était pas une convention synallagmatique, sans avoir, au préalable, invité les parties à s'en expliquer,
la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2°/ que la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ; qu'en écartant la demande de Mme Z... d'application de l'article 1178 du code civil à la clause d'accroissement litigieuse, motif pris que dans les rapports entre les parties, il n'existait pas un débiteur d'obligation et un créancier, quand, selon les stipulations de ladite clause, rappelées par motifs adoptés des premiers juges, M. X... s'était pourtant engagé vis-à-vis de Mme Y... à ne détenir aucun droit sur l'immeuble acquis à titre indivis si celle-ci lui survivait et réciproquement, que Mme Y... s'était tout autant engagée vis-à-vis de M. X... à ne détenir aucun droit sur le même immeuble acquis à titre indivis si celui-ci lui survivait, et que, comme constaté par motifs adoptés des premiers juges, M. X... était responsable du décès de Mme Y..., celui-là, débiteur de l'obligation précitée, en avait donc empêché l'accomplissement de sorte que ladite condition devait être réputée accomplie, la cour d'appel a violé l'article 1178 du code civil ;

3°/ que la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ; qu'au demeurant, quand bien même le pacte de tontine serait un acte unilatéral, en écartant la demande de Mme Z... d'application de l'article 1178 du code civil à cet acte, quand, selon les stipulations de ladite clause, rappelées par motifs adoptés des premiers juges, M. X... s'était engagé vis-à-vis de Mme Y... à ne détenir aucun droit sur l'immeuble acquis à titre indivis si celle-ci lui survivait et réciproquement, que Mme Y... s'était tout autant engagée vis-à-vis de M. X... à ne détenir aucun droit sur le même immeuble acquis à titre indivis si celui-ci lui survivait, et que, comme constaté par motifs adoptés des premiers juges, M. X... était responsable du décès de Mme Y..., celui-là, débiteur de l'obligation précitée, en avait donc empêché l'accomplissement de sorte que ladite condition était réputée accomplie, la cour d'appel a violé l'article 1178 du code civil ;

4°/ que la cassation du chef de dispositif ayant constaté que par l'effet de la clause d'accroissement litigieuse, M. X... était rétroactivement devenu seul propriétaire du bien immobilier, objet de ladite clause, et de celui relatif au rejet de la demande de Mme Z... d'application de l'article 1178 du code civil entraînera celle des chefs relatifs à la détermination du préjudice de Mme Z... et à son évaluation en application de l'article 1382 du code civil, qui se trouvent dans leur dépendance nécessaire, et ce, en application de l'article 624 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. X... et Mme Y... avaient acquis une maison d'habitation avec clause d'accroissement, dite de tontine, et que cette clause conférait à l'acquéreur dernier vivant la propriété de l'immeuble tout entier à partir du jour de son acquisition, la cour d'appel en a exactement déduit, sans violer le principe de la contradiction, qu'il n'existait pas dans les rapports entre les parties un débiteur d'obligation et un créancier et que l'article 1178 du code civil n'était pas applicable ;

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

PAR CES MOTIFS :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Z... à payer la somme de 2 500 euros à Mmes Sandryne et Aryelle X... ; rejette la demande de Mme Z... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq décembre deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat aux Conseils, pour Mme Z....

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir constaté que par l'effet de la clause d'accroissement prévue par l'acte authentique du 22 juillet 1994, Monsieur Pierre X... était devenu rétroactivement seul propriétaire de la maison d'habitation avec terrain attenant, située à MIRABEL AUX BARONIES, dit que la faute commise par Monsieur Pierre X... avait causé un préjudice à Madame Pierrette Y... et par voie de conséquence à Mademoiselle Virginie Z... et dit que celle-ci avait perdu une chance d'hériter de l'immeuble précité égale à 50 % de sorte qu'elle avait droit à la moitié du prix de vente séquestré entre les mains de Maître Régis A... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur l'application de l'article 1178 du Code civil, cet article dispose « la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement » ; que par la clause d'accroissement ou tontine, chaque acquéreur se trouve en quelque sorte propriétaire d'une moitié sous la condition résolutoire de son prédécès et propriétaire de l'autre moitié sous la condition suspensive de sa survie ; qu'il est possible également de dire que chacun des acquéreurs a la propriété de l'immeuble tout entier à partir du jour de son acquisition sous condition de prédécès de son co-contractant ; que dans les rapports entre les parties il n'existe pas un débiteur d'obligation et un créancier, de sorte que les dispositions de l'article 1178 du Code civil ne peuvent recevoir application (arrêt attaqué, p. 6) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES DES PREMIERS JUGES, non contraires aux siens, QUE dans l'acte d'acquisition de l'immeuble de MIRABEL AUX BARONNIES du 22 juillet 1994, la convention de tontine concernant les rapports des acquéreurs entre eux est libellée de la manière suivante : « il est expressément convenu entre Monsieur X... Pierre et Madame Y... Pierrette : 1°) d'une part qu'ils jouiront en commun pendant leur vie des biens objets de la présente vente ; 2°) et d'autre part, à titre de clause aléatoire que le premier mourant d'entre eux sera considéré comme n'ayant jamais eu droit à la propriété de ces biens, laquelle appartiendra en totalité au survivant, sur la tête duquel ladite propriété sera censée avoir toujours reposé depuis le jour de la présente acquisition, la présente clause conférant ainsi à chacun des acquéreurs la propriété de l'immeuble tout entier à partir du jour de son acquisition, sous la condition suspensive de sa survie et sous condition résolutoire de son prédécès et, en vertu de la rétroactivité de la condition, celui des acquéreurs qui survivra étant censé tenir directement et dès l'origine ses droits du vendeur. La présente clause est exclusive (sauf en ce qui concerne la jouissance qui aura lieu ainsi qu'il a été dit) d'une indivision relativement aux biens vendus entre les acquéreurs. En conséquence, tant qu'ils seront en vie, aucun d'eux ne pourra en réclamer le partage ou la licitation et seul leur commun accord pourra permettre l'aliénation des biens acquis, leur disposition sous quelque forme et à quelque titre que ce soit ou la constitution sur ce bien d'un droit réel quelconque » ; que l'acquisition d'un bien en indivision et en tontine constitue un contrat aléatoire, la clause dite d'accroissement conférant à chacun des acquéreurs la propriété de l'immeuble tout entier à partir du jour de son

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

acquisition, sous condition du prédécès de son cocontractant ; qu'aucune des parties ne remet en cause les conditions de formation du contrat, parmi lesquelles figure celle de l'existence, lors de sa conclusion, d'un aléa sur l'espérance de vie de l'un et l'autre des cocontractants ; que, pour l'accomplissement de la condition, les parties s'en sont remises au cours naturel des choses et ont entendu que le sort de la convention dépende d'un événement aléatoire ; que la réalisation de ce contrat, c'est-à-dire le transfert rétroactif de la propriété de l'immeuble est seulement soumis à cet aléa et doit s'opérer lors de la réalisation d'une condition casuelle au sens de l'article 1169 du Code civil, c'est-à-dire dépendant du hasard, et non du pouvoir de l'une ou l'autre des parties ; que l'article 1178 du Code civil dispose que la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ; qu'étant responsable du décès de Madame Pierrette Y..., Monsieur Pierre X... a certes influé sur l'aléa, en provoquant lui-même l'événement constitutif de l'accomplissement des conditions suspensive et résolutoire du contrat, ôtant ainsi toute possibilité à son épouse de pouvoir bénéficier de la clause d'accroissement ; (jugement entrepris, p. 3 der. § ; p. 4 et p. 5, §. 1) ;

1°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction et, en conséquence, il ne peut fonder sa décision sur un moyen de droit qu'il a relevé d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en relevant d'office, pour débouter Mademoiselle Z... de sa demande d'application de l'article 1178 du Code civil à la clause dite d'accroissement litigieuse, le moyen tiré de l'inexistence, dans les rapports entre les parties à une clause d'accroissement ou tontine, d'un débiteur et d'un créancier, soit en considérant que le pacte tontinien n'était pas une convention synallagmatique, sans avoir, au préalable, invité les parties à s'en expliquer, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE, subsidiairement, la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ; qu'en écartant la demande de Mademoiselle Z... d'application de l'article 1178 du Code civil à la clause d'accroissement litigieuse, motif pris que dans les rapports entre les parties, il n'existait pas un débiteur d'obligation et un créancier, quand, selon les stipulations de ladite clause, rappelées par motifs adoptés des premiers juges, Monsieur Pierre X... s'était pourtant engagé vis-à-vis de Madame Pierrette Y... à ne détenir aucun droit sur l'immeuble acquis à titre indivis si celle-ci lui survivait et réciproquement, que Madame Pierrette Y... s'était tout autant engagée vis-à-vis de Monsieur Pierre X... à ne détenir aucun droit sur le même immeuble acquis à titre indivis si celui-ci lui survivait, et que, comme constaté par motifs adoptés des premiers juges, Monsieur X... était responsable du décès de Madame Pierrette Y..., celui-là, débiteur de l'obligation précitée, en avait donc empêché l'accomplissement de sorte que ladite condition devait être réputée accomplie, la Cour d'appel a violé l'article 1178 du Code civil ;

3°) ALORS QUE, à titre infiniment subsidiaire, la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ; qu'au demeurant, quand bien même le pacte de tontine serait un acte unilatéral, en écartant la demande de Mademoiselle Z... d'application de l'article 1178 du Code civil à cet acte, quand, selon les stipulations de ladite clause, rappelées par motifs adoptés des premiers juges, Monsieur Pierre X... s'était engagé vis-à-vis de Madame Pierrette Y... à ne détenir aucun droit sur l'immeuble acquis à titre indivis si celle-ci lui survivait et réciproquement, que Madame Pierrette Y... s'était tout autant engagée vis-à-vis de Monsieur Pierre X... à ne détenir aucun droit sur le même immeuble acquis à titre indivis si celui-ci lui survivait, et que, comme constaté par motifs adoptés des premiers juges, Monsieur X... était responsable du décès de Madame Pierrette Y..., celui-là, débiteur de l'obligation précitée, en avait donc empêché l'accomplissement de sorte que ladite

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

condition était réputée accomplie, la Cour d'appel a violé l'article 1178 du Code civil ;

ET AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur l'application de l'article 1382 du Code civil, le Tribunal a rappelé à bon droit que Pierre X... a été déclaré responsable du décès de Pierrette Y... et que ce décès a privé celle-ci de la possibilité de devenir rétroactivement seule propriétaire de l'immeuble de MIRABEL AUX BARONNIES et Mademoiselle Virginie Z... de la possibilité de retrouver l'immeuble dans la succession de sa mère ; que compte tenu de l'âge de Pierrette Y... née en 1944, de son espérance de vie, de sa situation et de son patrimoine, les chances pour Mademoiselle Z... de retrouver l'appartement situé à MIRABEL AUX BARONNIES dans la succession de sa mère peuvent être évaluées à 50 %, de sorte qu'elle a droit à la moitié du prix de vente de cet immeuble (arrêt attaqué, p. 6) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES DES PREMIERS JUGES, non contraires aux siens, que par ailleurs, aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi ; que l'exécution du pacte de tontine est en principe passive puisque la convention produit ses effets rétroactivement lors du décès de l'une ou l'autre des parties, sans considération des faits à l'origine de celui-ci ; qu'elle n'impose donc aucune autre obligation que celle de laisser s'accomplir naturellement la condition casuelle dont la survenance emportera transfert rétroactif de propriété au profit de celui des cocontractants qui survivra à l'autre ; que l'article 1134 du Code civil suppose une exécution loyale du contrat conformément à l'intention des parties, et dont le non-respect pourrait, à défaut de révocation par consentement mutuel de la clause d'accroissement, être sanctionné par des dommages et intérêts ; qu'en l'espèce, les circonstances tragiques des décès des cocontractants ne permettent pas d'établir que Monsieur Pierre X... aurait ôté la vie à son épouse dans la seule perspective de profiter à titre exclusif du bien indivis, dès lors qu'il s'est lui-même donné la mort dans les quelques jours qui ont suivi le décès de celle-ci ; que, sur un plan strictement contractuel, il n'est donc pas possible de reprocher à Monsieur Pierre X... de ne pas avoir exécuté de bonne foi le pacte de tontine ; qu'en conséquence, l'article 1134 du Code civil ne peut pas recevoir application pour sanctionner une inexécution fautive du contrat ; qu'en revanche, et comme le souligne le jugement du Tribunal de grande instance de VALENCE du 4 septembre 2003, étant l'auteur de l'acte ayant provoqué la mort de Madame Pierrette Y..., Monsieur Pierre X... a commis une faute ayant causé un préjudice moral à Mademoiselle Virginie Z... qui en a d'ailleurs obtenu réparation ; que responsable du décès de Madame Pierrette Y..., Monsieur Pierre X... a privé celle-ci de la possibilité de lui survivre et de devenir rétroactivement seule propriétaire de l'immeuble de MIRABEL AUX BARONNIES ; que par voie de conséquence, il a privé Mademoiselle Virginie Z... de la possibilité de retrouver cet immeuble dans la succession de sa mère ; qu'en application des dispositions de l'article 1382 du Code civil, Mademoiselle Virginie Z... est donc bien fondée à réclamer la réparation du préjudice matériel résultant de cette situation à Mesdemoiselles Sandryne et Aryelle X... en leur qualité d'héritières de Monsieur Pierre X... (jugement entrepris, p. 5, §. 5 et s. et p. 6, §. 1 à 4) ;

4°) ALORS QUE la cassation du chef de dispositif ayant constaté que par l'effet de la clause d'accroissement litigieuse, Monsieur Pierre X... était rétroactivement devenu seul propriétaire du bien immobilier, objet de ladite clause, et de celui relatif au rejet de la demande de Mademoiselle Z... d'application de l'article 1178 du Code civil entraînera celle des chefs relatifs à la détermination du préjudice de Mademoiselle Z... et à son évaluation en application de l'article 1382 du Code civil, qui se trouvent dans leur dépendance nécessaire, et ce, en application de l'article 624 du Code de procédure civile.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés