

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 15 septembre 2015
N° de pourvoi: 14-12.805
Non publié au bulletin
Rejet

M. Terrier (président), président
SCP Boullez, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

Texte intégral

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 (Paris, 19 décembre 2013), que M. X..., bénéficiaire d'une promesse de vente de lots situés dans un immeuble mitoyen de celui appartenant à la SCI Kod 1 (société Kod), a proposé à cette société d'acquérir une partie de ces lots, devenus par la suite la propriété de la SCI Mayo (société Mayo), gérée par M. X... ; que la société Mayo a assigné la société Kod en perfection de la vente ;

Attendu que la société Kod fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen :

1°/ qu'un tiers peut se substituer à l'une des parties dans l'exécution du contrat à la condition que son contractant ait consenti au principe de la cession de contrat à l'origine ou ultérieurement ; qu'il résulte des constatations auxquelles la juridiction du second degré a procédé que la société Kod a accepté l'offre de vente émise dans un courrier du 2 décembre 2008 par M. X... en son nom propre à une date où il n'était pas encore devenu le représentant légal de la société Mayo qui n'était pas encore investie de la personnalité morale, à défaut d'avoir été immatriculée ; qu'en retenant, pour décider que la vente s'était définitivement formée entre la société Kod et la société Mayo, que la personne du vendeur était indifférente à la formation de la vente, dans le silence du courrier du 2 décembre 2008 qui ne prévoyait aucune faculté de substitution de M. X... à la société Mayo, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1165 du code civil ;

2°/ que la vente figure au nombre des actes de disposition dont la conclusion nécessite un mandat exprès en l'absence duquel la seule préparation d'un acte de vente par le notaire n'emporte aucun engagement de son client qui n'est pas tenu d'acheter, ni d'acquérir ; qu'en se déterminant en considération de l'établissement d'un projet d'acte de vente par le notaire de la société Kod qui n'emportait aucun consentement à la conclusion de la vente avec la société Mayo, en l'absence de tout mandat exprès, après avoir constaté que la société Kod n'a donné

son accord qu'à M. X... en son nom propre à une date où il n'était pas encore devenu le représentant légal de la société Mayo qui n'était pas encore investie de la personnalité morale, à défaut d'avoir été immatriculée, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1998 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, que la société Kod n'ayant pas soutenu dans ses conclusions l'absence d'un mandat exprès de son notaire, le moyen, est, de ce chef, nouveau, mélangé de fait et de droit ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé qu'un accord sur la chose et sur le prix était intervenu entre la société Kod et M. X... et retenu que la société Kod avait fait préparer par son notaire un projet de promesse entre elle-même et la société Mayo à la suite de la vente des lots à cette dernière, la cour d'appel a pu en déduire qu'elle avait accepté la substitution de M. X... par la société Mayo et que la vente était devenue parfaite ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Kod 1 aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Kod 1 à payer à la société Mayo et M. X... la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande de la société Kod 1 ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour la société Kod 1.

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR constaté l'accord des parties sur la chose et sur le prix et D'AVOIR ordonné à la SCI KOD 1 de comparaître en l'étude de la SCP BENHAMOU GDALIA LEVY, notaires à Paris, dans un délai de deux mois à compter de la signification du présent arrêt et ce sous astreinte de 200 € par jour de retard commençant à courir à l'expiration de ce délai et pendant deux nouveaux mois à l'expiration desquels, il sera à nouveau statué afin de signer la vente par la SCI MAYO à la SCI KOD 1 des biens désignés dans le jugement, et D'AVOIR précisé que l'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BLANC, notaire à Paris, le 6 mai 1982, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de Paris le 27 mai 1982, volume 3625 numéro 11, l'état descriptif de division-règlement a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Z..., notaire à Paris, le 14 janvier 1985 dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de Paris le 29 janvier 1985 volume 4408 numéro huit, que la vente porte également sur la partie du lot six concernant la cage d'ascenseur, et qu'à l'issue du délai de deux mois à compter du jour où l'astreinte aura commencé à courir, l'arrêt vaudra vente et qu'il sera publié avec le jugement à la conservation des hypothèques compétente ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la SCI KOD 1 soutient que la SCI MAYO ne pouvait être destinataire de l'acceptation d'acquérir du 2 décembre 2008 puisqu'elle n'a été immatriculée

que le 12 décembre et que les conditions de l'article 1843 du Code civil sur la reprise des actes passés par la SCI MAYO ne sont pas remplies ; que le problème ne se pose pas en ces termes ; qu'en effet, l'acceptation a été faite non à la SCI MAYO mais à M. X... et ce en pleine connaissance de cause par la SCI KOD 1 de la promesse de vente conclue avec l'indivision A... par M. X... ; que cette promesse est expressément visée dans l'offre d'achat du 2 décembre et qu'en tant que telle elle est donc opposable à la SCI KOD 1 ; que M. X... a exercé sa faculté de substitution en signant la vente, le 31 décembre 2008 avec l'indivision A... ; que cette substitution a été acceptée par la SCI KOD 1 qui a fait préparer par son propre notaire, le 20 février 2009 un projet de promesse entre elle-même et la SCI MAYO représentée par son gérant, M. X... ; que les conventions s'exécutent de bonne foi et que la volonté des parties était que la SCI KOD 1 acquiert la cage d'escalier au prix demandé, peu important la personnalité du vendeur ; que le courrier du 2 décembre 2008 ne constituait pas une offre d'achat qui pouvait être rétractée puisqu'il faisait suite à un accord sur la chose et sur le prix ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE ce courrier, qui ne contient aucune réserve ou de condition suspensive notamment relative à la faisabilité de la mise aux normes de l'ascenseur pour les personnes à mobilité réduite alors que l'immeuble du 16 serait classé comme ERP, constitue une vente parfaite en ce qu'il exprime un accord sans réserve sur la chose et sur le prix ; que cet accord a été confirmé par un courrier du 2 décembre adressé à son notaire habituel, aux termes duquel M. Y..., gérant de la SCI KOD 1, lui précisait que le notaire de la venderesse attendait son appel, notaire auquel il avait d'ores et déjà " donné son accord pour la signature d'une promesse de vente sous condition de réitération de l'acte définitif par M. X... " ; que le 20 février 2009, un projet de promesse rédigé par le notaire de la SCI KOD 1 était adressé à son confrère, notaire de la SCI MAYO. Ce dernier proposait à son confrère, par courriel en date du 24 août 2009, un rendez-vous de signature le 1er septembre ou le 3 septembre suivant ; qu'il ne peut donc être valablement soutenu à l'instar de la SCI KOD 1 que les parties en seraient restées au stade des pourparlers et il appartenait à ce professionnel de l'immobilier de formuler toutes réserves utiles alors même qu'il affirme par ailleurs qu'il aurait accepté la vente sans avoir visité les lieux et s'en s'être assuré de la faisabilité de son projet sur les seules affirmations verbales de M. X... ;

1. ALORS QU'un tiers peut se substituer à l'une des parties dans l'exécution du contrat à la condition que son contractant ait consenti au principe de la cession de contrat à l'origine ou ultérieurement ; qu'il résulte des constatations auxquelles la juridiction du second degré a procédé que la SCI KOD 1 a accepté l'offre de vente émise dans un courrier du 2 décembre 2008 par M. X... en son nom propre à une date où il n'était pas encore devenu le représentant légal de la SCI MAYO qui n'était pas encore investie de la personnalité morale, à défaut d'avoir été immatriculée ; qu'en retenant, pour décider que la vente s'était définitivement formée entre la SCI KOD 1 et la SCI MAYO, que la personne du vendeur était indifférente à la formation de la vente, dans le silence du courrier du 2 décembre 2008 qui ne prévoyait aucune faculté de substitution de M. X... à la SCI MAYO, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1165 du Code civil ;

2. ALORS QUE la vente figure au nombre des actes de disposition dont la conclusion nécessite un mandat exprès en l'absence duquel la seule préparation d'un acte de vente par le notaire n'emporte aucun engagement de son client qui n'est pas tenu d'acheter, ni d'acquérir ; qu'en se déterminant en considération de l'établissement d'un projet d'acte de vente par le notaire de la SCI KOD 1 qui n'emportait aucun consentement à la conclusion de la vente avec la SCI MAYO, en l'absence de tout mandat exprès, après avoir constaté que la SCI KOD 1 n'a donné son accord qu'à M. X... en son nom propre à une date où il n'était pas encore devenu le

représentant légal de la SCI MAYO qui n'était pas encore investie de la personnalité morale, à défaut d'avoir été immatriculée, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1998 du Code civil.

ECLI:FR:CCASS:2015:C300945

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 19 décembre 2013