

Dalloz jurisprudence
Cour de cassation
3ème chambre civile

8 septembre 2010
n° 09-13.345
Publication : Bulletin 2010, III, n° 153

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, art. 1589
- Code civil, art. 389-6
- Nouveau code de procédure civile, art. 16

Revues :

- Recueil Dalloz 2011. p. 2679.
- Recueil Dalloz 2011. p. 472.
- Revue trimestrielle de droit civil 2010. p. 778.
- Revue trimestrielle de droit civil 2011. p. 99.

Encyclopédies :

- Rép. civ., Promesse de vente, n° 110
- Rép. immo., Promesse de vente, n° 110

Sommaire :

Si le promettant, qui a définitivement consenti à vendre, décède avant la levée de l'option, celle-ci peut être valablement levée contre ses héritiers tenus de la dette qu'il a contractée, sans qu'il soit nécessaire, en présence d'héritiers mineurs placés sous le régime de l'administration légale sous contrôle judiciaire, d'obtenir l'autorisation du juge des tutelles

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile
Cassation 8 septembre 2010 N° 09-13.345
Bulletin 2010, III, n° 153

République française

Au nom du peuple français

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

Attendu, selon les arrêts attaqués (Pau, 21 octobre 2008 et 3 février 2009), que par acte sous seing privé du 30 mai 2005, M. et Mme X... ont consenti à la société Francelot, avec faculté de substitution, une promesse unilatérale de vente d'un terrain ; que la promesse était valable jusqu'au 22 avril 2006 et prorogeable ensuite deux fois par périodes d'un an à défaut de dénonciation par le promettant trois mois avant l'expiration de chaque délai ; que M. X... est décédé le 31 juillet 2006, laissant notamment pour lui succéder un héritier mineur, placé sous le régime de l'administration légale sous contrôle judiciaire ; que la société Conseil en bâtiment, substituée dans le bénéfice de la promesse, a levé l'option le 18 décembre 2007 ; que les consorts X... ayant refusé de régulariser la vente, la société Conseil en bâtiment les a assignés pour faire déclarer celle-ci parfaite ;

Sur le premier moyen, pris en ses trois premières branches :

Attendu que la société de Conseil en bâtiment fait grief à l'arrêt de dire irrecevable sa demande tendant à faire constater la perfection de la vente, alors, selon le moyen :

1°/ que si les fins de non-recevoir ne sont pas limitativement énumérées par l'article 122 du code de procédure civile, elles doivent en revanche nécessairement résulter d'un texte ; que l'article 389-6 du code civil, qui prévoit que, dans l'administration légale sous contrôle judiciaire, l'administrateur doit se pourvoir d'une autorisation du juge des tutelles pour accomplir les actes qu'un tuteur ne pourrait faire qu'avec une autorisation, n'élève aucune fin de non-recevoir à une demande d'exécution forcée d'une vente faite d'autorisation du juge des tutelles ; qu'en opposant une fin de non-recevoir à la demande d'exécution forcée de la vente formée par la société de Conseil en bâtiment, la cour d'appel a statué en violation des articles 122 et 455 du code de procédure civile ;

2°/ qu'aux termes de l'article 122 du code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut du droit d'agir ; qu'en opposant une fin de non-recevoir à la demande d'exécution forcée de la vente formée par la société Conseil en bâtiment pour défaut d'autorisation du juge des tutelles, cependant que cette société, comme elle l'observait dans ses écritures, n'avait nulle qualité pour obtenir une telle autorisation, la cour d'appel a privé la société de Conseil en bâtiment de son droit d'accès à la justice, en violation de l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ;

3°/ que seul le mineur peut se prévaloir du défaut d'autorisation du juge des tutelles ; qu'en relevant d'office l'irrégularité tendant à ce défaut d'autorisation, la cour d'appel a violé les articles 4 et 125 du code de procédure civile ;

Mais attendu que la cour d'appel était fondée à relever d'office, en application de l'article 16, alinéa 3, du code de procédure civile, le moyen de droit pris de l'absence d'autorisation du juge des tutelles à la vente de gré à gré d'un immeuble appartenant à un mineur placé sous le régime de l'administration légale sous contrôle judiciaire ;

D'où il suit que le moyen est inopérant ;

Mais sur le premier moyen, pris en sa cinquième branche :

Vu l'article 1589 du code civil ;

Attendu que pour dire irrecevable la demande de la société de Conseil en bâtiment, l'arrêt retient que l'exécution forcée de la vente n'étant que la conséquence de la reconnaissance par jugement de sa validité, il est nécessaire au préalable de statuer sur l'existence ou non de cette vente, qu'une promesse unilatérale de vente n'a pas pour effet de transmettre à celui qui en est bénéficiaire la propriété ou des droits immobiliers sur le bien qui en est l'objet, que

l'obligation du promettant quoique relative à un immeuble constitue tant que le bénéficiaire n'a pas déclaré acquérir non pas une obligation de donner mais une obligation de faire, qu'en l'espèce, lors du décès de M. Edouard X... avant la levée de l'option, la vente n'était pas réalisée et que, par voie de conséquence, l'autorisation du juge des tutelles était nécessaire à cette réalisation ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le promettant avait définitivement consenti à vendre et que l'option pouvait être valablement levée, après son décès, contre ses héritiers tenus de la dette contractée par leur auteur, sans qu'il y eût lieu d'obtenir l'autorisation du juge des tutelles, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la quatrième branche du premier moyen :

REJETTE le pourvoi formé contre l'arrêt du 21 octobre 2008 ;

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 3 février 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Pau, autrement composée ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des consorts X... et les condamne à payer à la société de Conseil en Bâtiment la somme de 2 500 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux Conseils, pour la Société de conseil en bâtiment

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué (C.A. PAU, 3 février 2009) après avoir invité la partie la plus diligente à régulariser la procédure eu égard à la minorité de Thibault X... placé sous le régime de l'administration légale de sa mère sous contrôle judiciaire (arrêt du 21 octobre 2008), d'avoir dit irrecevable la demande de la SOCIETE DE CONSEIL EN BATIMENT tendant à voir juger qu'une vente parfaite s'était formée entre les parties du fait de la levée de l'option et ordonner son exécution forcée,

AUX MOTIFS, éventuellement adoptés de l'arrêt avant dire droit du 21 octobre 2008, QUE «l'administrateur légal doit être autorisé par le juge des tutelles pour passer des actes de disposition ; que tel est le cas en l'espèce, la décision déferée ayant jugé que la SOCIETE DE CONSEIL EN BATIMENT ayant régulièrement et valablement levé l'option attachée à la promesse du 30 mai 2005, une vente parfaite est en conséquence conclue entre les parties et dit qu'en tant que de besoin le présent jugement vaut vente des biens qui y sont désignés et pour le prix stipulé, alors que M. Edouard X... est décédé avant la levée de l'option» ;

ET AUX MOTIFS QUE «la Cour a soulevé d'office la fin de nonrecevoir du fait de son caractère

d'ordre public ; Que l'intimée est donc malvenue à soulever le caractère tardif ou dilatoire de l'exception ; Que par ailleurs, s'il est exact que la SOCIETE DE CONSEIL EN BATIMENT n'a pas qualité pour saisir le juge des tutelles aux fins d'obtenir son autorisation, il n'en reste pas moins que cette autorisation est nécessaire ; Qu'en effet, contrairement à ce qui est conclu, l'exécution forcée de la vente n'est que la conséquence de la reconnaissance par jugement de sa validité et qu'il est nécessaire au préalable de statuer sur l'existence ou non de cette vente ; Qu'une promesse unilatérale de vente n'a pas pour effet de transmettre à celui qui en est bénéficiaire ni la propriété, ni aucun droit immobilier sur le bien qui en est l'objet ; Que l'obligation du promettant quoique relative à un immeuble constitue tant que le bénéficiaire n'a pas déclaré acquérir non pas une obligation de donner mais une obligation de faire ; Qu'en l'espèce, lors du décès de Monsieur Edouard X... avant la levée de l'option, la vente n'était pas réalisée ; Que par voie de conséquence, l'autorisation du juge des tutelles était nécessaire à cette réalisation» ;

ALORS, D'UNE PART QUE, si les fins de non-recevoir ne sont pas limitativement énumérées par l'article 122 du Code de procédure civile, elles doivent en revanche nécessairement résulter d'un texte ; que l'article 389-6 du Code civil, qui prévoit que, dans l'administration légale sous contrôle judiciaire, l'administrateur doit se pourvoir d'une autorisation du juge des tutelles pour accomplir les actes qu'un tuteur ne pourrait faire qu'avec une autorisation, n'élève aucune fin de non-recevoir à une demande d'exécution forcée d'une vente faite d'autorisation du juge des tutelles ; qu'en opposant une fin de non-recevoir à la demande d'exécution forcée de la vente formée par la SOCIETE DE CONSEIL EN BATIMENT, la Cour d'appel a statué en violation des articles 122 et 455 du Code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART QU'aux termes de l'article 122 du Code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut du droit d'agir ; qu'en opposant une fin de non-recevoir à la demande d'exécution forcée de la vente formée par la SOCIETE DE CONSEIL EN BATIMENT pour défaut d'autorisation du juge des tutelles, cependant que la SOCIETE DE CONSEIL EN BATIMENT comme elle l'observait dans ses écritures n'avait nulle qualité pour obtenir une telle autorisation, la Cour d'appel a privé la SOCIETE DE CONSEIL EN BATIMENT de son droit d'accès à la justice, en violation de l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'Homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ;

ALORS, DE TROISIEME PART, QUE seul le mineur peut se prévaloir du défaut d'autorisation du juge des tutelles ; qu'en relevant d'office l'irrégularité tenant à ce défaut d'autorisation, la Cour d'appel a violé les articles 4 et 125 du Code de procédure civile ;

ALORS, DE QUATRIEME PART, QUE l'article 389-6 du Code civil ne s'applique pas à une vente dont l'exécution forcée est ordonnée par le juge en vertu d'une convention qui oblige le mineur, en l'absence de toute initiative prise par son administrateur légal ; qu'en cas de promesse unilatérale de vente, lorsque la rétractation du promettant intervient postérieurement à la levée de l'option, cette dernière ne peut empêcher la réalisation de la vente ; qu'en l'espèce la société exposante faisait valoir que la levée de l'option était intervenue le 18 décembre 2007, date à laquelle la rétractation de la promesse dont se prévalait Mme Arlette X... dans ses écritures n'avait pas pris effet, de sorte que la vente était parfaite ; qu'elle ajoutait que cette rétractation était, en tout état de cause, irrégulière, comme l'avait jugé le tribunal ; qu'en déboutant la SOCIETE DE CONSEIL EN BATIMENT de sa demande tendant à voir juger qu'une vente parfaite s'était formée entre les parties du fait de la levée de l'option et ordonner son exécution forcée, au seul motif que «l'obligation du promettant constitue tant que le bénéficiaire n'a pas déclaré acquérir une obligation de faire», sans constater que la levée de l'option par le bénéficiaire aurait été, en l'espèce, postérieure à une rétractation du promettant elle-même valide, ce que contestait l'exposante, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 389-6 et 1589 du Code civil ;

ALORS, DE CINQUIEME PART, QUE, en application de l'article 1122 du Code Civil, on est censé avoir stipulé pour soi et pour ses héritiers et ayants cause, à moins que le contraire ne soit exprimé ou ne résulte de la nature de la convention ; qu'en application de ce principe, et de l'article 724 du même Code, sauf si la promesse de vente a été conclue intuitu personae, les

obligations qu'elle met à la charge du promettant sont transmissibles à ses héritiers, sans qu'il soit besoin que ceux-ci réitèrent leur consentement ; de sorte que l'arrêt attaqué qui, au motif que l'un des promettants était décédé avant la levée de l'option, en déduit que le consentement de son héritier devait être réitéré, ce qui, s'agissant d'un mineur, requérait l'autorisation du juge des tutelles, a violé les textes susvisés.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt d'avoir, sans en donner de motif, débouté la SOCIETE DE CONSEIL EN BATIMENT de sa demande fondée sur les articles 1147 et suivants du Code civil, pour obtenir la réparation du préjudice subi ;

1°) ALORS QU' aux termes de l'article 5 du Code de procédure civile le juge doit statuer sur tout ce qui est demandé ; qu'en s'abstenant de statuer sur la demande subsidiaire formée par la SOCIETE DE CONSEIL EN BATIMENT, la Cour d'appel a violé les articles 4 et 5 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QU 'en laissant sans réponse ce moyen subsidiaire, la Cour a violé l'article 455 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Composition de la juridiction : M. Cachelot (conseiller doyen faisant fonction de président), M. Jacques, M. Petit, Me Brouchet, SCP Célice, Blancpain et Soltner

Décision attaquée : Cour d'appel de Pau 3 février 2009 (Cassation)