

Jurisprudence

Cour de cassation
3ème chambre civile

23 mai 2012
n° 10-27.596

Sommaire :

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet 23 mai 2012 N° 10-27.596

République française

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Attendu, selon attaqué (Montpellier, 15 juin 2010), que, par acte authentique, la société Projects Ureo a vendu un immeuble à la société Gestifrance ; que les quatre premières échéances du paiement du prix n'ayant pas été payées, après un commandement de payer demeuré sans effet, la société Gestifrance a assigné la société Projects Ureo en résolution de la vente et paiement de sommes ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt de constater la résolution de la vente alors que la clause de conciliation préalable à toute action judiciaire n'a pas été appliquée, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en présence des termes clairs et précis d'un contrat, le juge ne peut procéder à une recherche de l'intention des parties ; qu'en l'espèce, l'acte authentique de vente du 3 juillet 2008 stipulait, en termes clairs et précis, qu'« en cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leurs différends à un conciliateur désigné qui sera missionné par le président de la Chambre des notaires » ; que dès lors, en affirmant que les parties n'avaient pas entendu faire de l'inobservation de cette clause une fin de non-recevoir, quand aucune énonciation ne manifestait une telle intention, la cour d'appel a, sous couvert d'interprétation, dénaturé cette clause, en violation de l'article 1134 du code civil ;

2°/ que la clause d'un contrat instituant une procédure de conciliation obligatoire et préalable à la saisine du juge constitue une fin de non-recevoir qui s'impose au juge lorsqu'une partie l'invoque ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a expressément constaté que l'acte authentique de vente stipulait qu'« en cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire de soumettre leurs différends à un conciliateur désigné qui sera missionné par le président de la Chambre des notaires » et qu'il était constant que la SARL Projects Ureo avait engagé son action en justice sans avoir préalablement tenté une conciliation ; que dans ses conclusions d'appel, la société Gestifrance invoquait expressément l'irrecevabilité des demandes de la société Projects Ureo pour n'avoir pas saisi de conciliateur préalablement à son action judiciaire en résolution de la vente, ce en violation de la clause litigieuse ; que dès lors, en affirmant, pour rejeter cette fin de non recevoir, que les parties n'avaient pas entendu faire de l'inobservation de cette clause une fin de non-recevoir, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 122 et 124 du code de procédure civile, ensemble l'article 1134 du code civil ;

3°/ que la SARL soutenait que la Société Projects Ureo ne s'était livrée qu'à un simulacre de conciliation le 4 mai 2010- soit à la fin de la procédure d'appel-, impropre à régulariser la situation au regard de la clause du contrat de vente imposant une tentative de conciliation comme préalable à toute instance judiciaire ; que dès lors, en se bornant à affirmer qu'il convenait de constater qu'il avait été fait droit à la demande de quatorze tentative de conciliation de la société Gestifrance même si celle-ci avait échoué, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la société Projects Ureo n'avait pas agi de mauvaise foi, de sorte qu'elle ne pouvait prétendre avoir exécuté son obligation contractuelle de mettre en oeuvre une procédure de conciliation avant toute saisine du juge, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 122 et 124 du code de procédure civile et 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé par une interprétation souveraine exclusive de dénaturation que l'ambiguïté des termes de l'acte de vente rendait nécessaire que les parties n'avaient pas fait de l'inobservation de la clause de conciliation une fin de non-recevoir, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Gestifrance aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Gestifrance ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat aux Conseils, pour la société Gestifrance

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué confirmatif d'avoir rejeté l'exception d'incompétence des tribunaux français au profit des juridictions espagnoles soulevée par la Société Gestifrance ;

AUX MOTIFS QUE, sur l'exception d'incompétence de la juridiction française et d'application de la loi espagnole, la SARL Gestifrance fait valoir en substance que l'acte authentique de vente du 3 juillet 2008 se situe dans le prolongement du contrat d'option d'achat conclu à Barcelone le 10 décembre 2007 entre la Société Gestitram Soluciones SL et la SARL Projects Ureo par laquelle les parties avaient décidé de soumettre un éventuel litige à la juridiction de Barcelone. Or contrairement à ce qu'elle soutient, aucun lien juridique ne peut être mis en évidence entre ces deux documents contractuels. Les parties ne sont pas les mêmes, la Société Gestitram Soluciones SL étant une société de droit espagnol indépendante de la SARL Gestifrance. Le fait que les parties aient décidé « que le bien serait mis au nom d'une société à créer sous la dénomination de Gestitram Francia S. L. . . . , qui aura son domicile social à Barcelone » ne change rien à cet état de fait, d'autant que c'est une société de droit français qui a été finalement constituée. L'objet des deux contrats est différent, l'option d'achat ne portant en effet que sur 51 % des terrains qui ont fait l'objet de l'acte notarié. Le prix prévu dans l'option d'achat était de 650. 000 € tandis que celui stipulé dans l'acte authentique est de 1. 040. 000 €. Enfin l'acte authentique du 3 juillet 2008 ne fait pas la moindre référence à l'option d'achat du 10 décembre 2007, ce qui démontre clairement que cet accord était caduc et correspond à un projet inabouti auquel s'est substituée une opération immobilière tout à fait différente par son objet, son prix et les parties qui l'ont conclue. Les relations contractuelles nées de ce contrat conclu en FRANCE étant soumises à la juridiction et à la loi françaises, l'exception d'incompétence ne peut qu'être rejetée ;

ALORS QU'il était constant que le contrat d'option d'achat du 10 décembre 2007 et ses avenants des 10 mars et 11 avril 2008, conclus entre la Société Projects Ureo et la Société de droit espagnol Gestitram Soluciones SL, représentée par Monsieur Pablo Y..., portaient sur l'ensemble immobilier objet de l'acte notarié de vente du 3 juillet 2008 et comportaient une clause attributive de juridiction au profit des tribunaux de Barcelone ainsi rédigée : « Pour tous problèmes entre les parties concernant l'interprétation, l'exécution ou la non exécution du présent contrat, celles-ci se soumettent expressément et de plein gré à la juridiction des tribunaux de Barcelone en renonçant à leur propre droit foral, si celui-ci était différent, et aux lois espagnoles » ; que comme le soutenait la Société Gestifrance dans ses conclusions d'appel, si l'acte d'option d'achat initial prévoyait que l'ensemble immobilier serait acquis par une société à créer entre les parties sous la dénomination « Gestitram Francia SL » et domiciliée en Espagne, son avenant du 11 avril 2008 stipulait qu'une Société Gestifrance était désormais constituée, que l'acheteur manifestait au vendeur sa volonté d'exercer l'option d'achat de l'ensemble immobilier litigieux et que la Société Projects Ureo, qui n'avait pas pu faire l'apport de ce bien immobilier à une société aux fins de vendre 51 % de cette société à la Société Gestifrance, manifestait son accord pour que cette dernière exerce l'option d'achat ; qu'en outre, l'acte authentique de vente du 3 juillet 2008 stipulait expressément que la Société Gestifrance, acquéreur de l'ensemble immobilier litigieux, était représentée Monsieur Pablo Y..., agissant tant à titre personnel, qu'en sa qualité d'associé de la Société Gestifrance et au nom de la Société Gestitram Soluciones SL, second associé de la Société Gestifrance ; que dès lors, en affirmant, pour dire la clause attributive de juridiction figurant dans l'acte d'option d'achat et ses avenants inapplicable à l'action en résolution de la vente formée par la Société Projects Ureo contre la Société Gestifrance, qu'aucun lien juridique ne

pouvait être mis en évidence entre l'acte authentique de vente et le contrat d'option d'achat, sans rechercher, comme elle y était invitée, si au vu de ces éléments, l'acte authentique de vente ne s'inscrivait pas dans le cadre d'une opération économique constituant un ensemble contractuel indivisible, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir rejeté la demande de la Société Gestifrance tendant à voir déclarer irrecevable, comme prématurée, l'action judiciaire en résolution de la vente engagée à son encontre par la Société Projects Ureo, faute d'avoir saisi préalablement un conciliateur dans les formes déterminées par l'acte authentique de vente du 3 juillet 2008 et d'avoir, en conséquence, constaté la résolution de la vente intervenue entre les parties et condamné la Société Gestifrance à restituer l'immeuble ainsi que les fruits et les revenus éventuels depuis l'époque de la livraison constaté la résolution de la vente intervenue entre les parties ;

AUX MOTIFS QUE, sur l'absence de conciliation préalable, l'acte authentique stipule en page 18 « En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leurs différends à un conciliateur désigné qui sera missionné par le président de la Chambre des Notaires ». Il est constant que la SARL Projects Ureo a engagé l'action sans avoir préalablement tenté une conciliation, les parties n'ont pas cependant entendu faire de l'inobservation de cette clause une fin de non-recevoir ; après avoir invité la cour en page 9 de ses écritures à « renvoyer la Société Projects Ureo à saisir le conciliateur dans les conditions déterminées dans l'acte notarié », la Société Gestifrance ajoute qu'en définitive la tentative de conciliation s'est déroulée le 4 mai 2010 mais que la Société Projects Ureo n'était en réalité animée d'aucune intention de conciliation et que son attitude n'était pas sérieuse et qu'elle « entendait le dénoncer dans les présentes ». La Société Gestifrance n'en tirant aucune conséquence, il convient de constater qu'il a été fait droit à sa demande de tentative de conciliation même si celle-ci a échoué et que son moyen est dès lors devenu sans objet ;

1) ALORS, D'UNE PART, QU'en présence des termes clairs et précis d'un contrat, le juge ne peut procéder à une recherche de l'intention des parties ; qu'en l'espèce, l'acte authentique de vente du 3 juillet 2008 stipulait, en termes clairs et précis, qu'« en cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leurs différends à un conciliateur désigné qui sera missionné par le président de la Chambre des notaires » ; que dès lors, en affirmant que les parties n'avaient pas entendu faire de l'inobservation de cette clause une fin de non-recevoir, quand aucune énonciation ne manifestait une telle intention, la Cour d'appel a, sous couvert d'interprétation, dénaturé ladite clause, en violation de l'article 1134 du Code civil ;

2) ALORS, D'AUTRE PART, QUE la clause d'un contrat instituant une procédure de conciliation obligatoire et préalable à la saisine du juge constitue une fin de non-recevoir qui s'impose au juge lorsqu'une partie l'invoque ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a expressément constaté que l'acte authentique de vente stipulait qu'« en cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leurs différends à un conciliateur désigné qui sera missionné par le président de la Chambre des notaires » et qu'il était constant que la SARL Projects Ureo avait engagé son action en justice sans avoir préalablement tenté une conciliation ; que dans ses conclusions d'appel (cf. p. 8, § 6, 12 et 13 et p. 9, § 1 à 3), la Société Gestifrance invoquait expressément l'irrecevabilité des demandes de la Société Projects Ureo pour n'avoir pas saisi de conciliateur préalablement à son action judiciaire en résolution de la vente, ce en violation de la clause litigieuse ; que dès lors, en affirmant, pour rejeter cette fin de non-recevoir, que les parties n'avaient pas entendu faire de l'inobservation de cette clause une fin de non-recevoir, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 122 et 124 du Code de procédure civile, ensemble l'article 1134 du Code civil ;

3) ALORS, EN TOUT ÉTAT DE CAUSE, QUE dans ses conclusions d'appel (cf. p. 9, § 6 à 11), l'exposante soutenait que la Société Projects Ureo ne s'était livrée qu'à un simulacre de conciliation le 4 mai 2010- soit à la fin de la procédure d'appel-, impropre à régulariser la situation au regard de la clause du contrat de vente imposant une tentative de conciliation comme préalable à toute instance judiciaire ; que dès lors, en se bornant à affirmer qu'il convenait de constater qu'il avait été fait droit à la demande de tentative de conciliation de la Société Gestifrance même si celle-ci avait échoué, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la Société Projects Ureo n'avait pas agi de mauvaise foi, de sorte qu'elle ne pouvait prétendre avoir exécuté son obligation contractuelle de mettre en oeuvre une procédure de conciliation avant toute saisine du juge, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué confirmatif attaqué d'avoir débouté la Société Gestifrance de sa demande de nullité de l'acte introductif d'instance et de la procédure subséquente en résolution de la vente intervenue le 3 juillet 2008 entre la Société Gestifrance et la Société Projects Ureo ;

AUX MOTIFS QUE, sur le moyen tire de la nullité de la signification de l'assignation, la Société Gestifrance invoque la

nullité de l'assignation pour violation du droit à un procès équitable consacré par l'article 6-1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme comme ayant été délivrée au siège social de la société alors que son représentant est domicilié à Barcelone, et pour violation des articles 655 et 662 du Code de procédure civile. Or la Société de droit espagnol Gestitram Solutiones SL non partie au contrat n'avait pas à être mise en cause. L'huissier a vérifié la véracité du siège social de la SARL Gestifrance auprès de la mairie et du Registre du Commerce et accompli toutes les diligences prescrites par l'article 655 du Code de Procédure Civile, l'article 662 étant inapplicable car ne concernant que les cas prévus aux articles 659 et 660. Enfin l'acte de vente précise en page 17 : « En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'acquéreur devront s'effectuer à l'adresse suivante :... à 66120 Font Romeu Odeillo Via constituant son domicile aux termes de la Loi. Chacune des parties s'oblige à communiquer au Notaire tout changement de domicile et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ». Cet acte est sans ambiguïté sur la volonté de Gestifrance d'établir son siège social... à Font-Romeu. Sa domiciliation était donc bien certaine à l'adresse mentionnée dans l'acte. Dans ces circonstances, elle ne saurait sérieusement se prévaloir du caractère purement fictif de ce siège statutaire qui d'après ses écritures n'était qu'« un terrain vague avec une maison abandonnée », une telle situation étant de son seul fait et parfaitement inopposable à son cocontractant ;

1) ALORS, D'UNE PART, QU'un acte ne peut, à peine de nullité, être signifié à domicile que si la signification à personne s'avère impossible ; que la signification à une personne morale doit être faite à la personne de l'un de ses représentants légaux ou, à défaut, au lieu de son établissement ; qu'en l'espèce, la Société Gestifrance soutenait dans ses conclusions d'appel (cf. p. 10 à 12) que l'assignation à jour fixe délivrée à son siège social le 13 février 2009, ainsi que la procédure subséquente, étaient nulles, dès lors qu'elle n'avait jamais eu aucun établissement au lieu de son siège social, fixé à l'adresse de l'ensemble immobilier, composé d'un terrain vague et d'une maison abandonnée, que la Société Projects Ureo lui avait vendu par acte du 3 juillet 2008 en vue de la construction de logements dans le cadre d'un programme immobilier non encore débuté, et que le procès-verbal de signification ne mentionnait aucune diligence concrète de l'huissier de justice pour tenter de délivrer l'assignation à jour fixe litigieuse à la personne de son représentant légal, Monsieur Pablo Y... ; que dès, lors, en se bornant à affirmer l'huissier avait vérifié la véracité du siège social de la Société Gestifrance auprès de la mairie et du Registre du Commerce et des Sociétés, sans rechercher, comme elle y était tenue, si la Société Gestifrance avait un établissement au lieu indiqué comme siège social par le registre du commerce et des sociétés, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 654 et 655 du Code de procédure civile ;

2) ALORS D'AUTRE PART, QU'en statuant ainsi, sans constater, comme elle y était tenue, quelles investigations concrètes, mentionnées dans l'acte d'assignation, l'huissier de justice avait menées pour tenter de signifier ledit acte à la personne du représentant légal de la Société Gestifrance, la Cour d'appel a de nouveau privé sa décision de base légale au regard des articles 654 et 655 du Code de procédure civile ;

3) ALORS, EN TOUT ÉTAT DE CAUSE, QUE la fraude corrompt tout ; que la Société Gestifrance soutenait dans ses conclusions d'appel que l'assignation à jour fixe du 13 février 2009 était nulle dès lors que la Société Projects Ureo connaissait parfaitement l'adresse de son unique établissement et domicile de son gérant Monsieur Pablo Y..., située... 1, 08007 Barcelone (Espagne), pour avoir adressées antérieurement toutes ses correspondances à cette adresse, laquelle figurait dans le contrat d'option d'achat du 10 décembre 2007 et ses avenants des 10 mars et 11 avril 2008, ainsi que dans l'acte authentique de vente du 3 juillet 2008, et avait omis de mauvaise foi d'en informer l'huissier de justice ; que dès lors, en s'abstenant de rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si la Société Projects Ureo n'avait pas volontairement fait signifier l'assignation à jour fixe du 13 février 2009 en un lieu où elle savait que la Société Gestifrance n'avait pas d'établissement, alors qu'elle connaissait le domicile réel de sa cocontractante, la Cour d'appel a encore privé sa décision de base légale au regard des articles 654 et 655 du Code de procédure civile ;

4) ALORS, EN OUTRE, QUE la clause figurant à la fin de l'acte authentique de vente (p. 18) selon laquelle « en suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'acquéreur devront s'effectuer à l'adresse suivante :... à 66120 Font-Romeu-Odeillo-Via constituant son domicile aux termes de la Loi » ne concernait que les rapports entre le notaire et la Société Gestifrance pour le renvoi des anciens actes de propriété, l'acte de vente stipulant en page 3 que « pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties élisent domicile en l'Office notarial » ; que dès lors, en se fondant sur cette clause pour dire régulière la signification à domicile litigieuse, la Cour d'appel a statué par un motif inopérant, privant de nouveau sa décision de base légale au regard des articles 654 et 655 du Code de procédure civile.

QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir constaté la résolution de la vente intervenue le 3 juillet 2008 entre la Société Gestifrance et la Société Projects Ureo et d'avoir, en conséquence, condamné la Société Gestifrance à restituer l'immeuble ainsi que les fruits et les revenus éventuels depuis l'époque de la livraison ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE c'est par des motifs pertinents que le premier juge, observant que les quatre premières échéances n'avaient pas été payées malgré mise en demeure, a constaté la résolution du contrat de vente du 3 juillet 2008 en application de la clause résolutoire et en a tiré toutes les conséquences de droit. Il convient d'y ajouter qu'en conséquence de cette résolution, la SARL Projects Ureo devra restituer à la SARL Gestifrance la somme de 40. 000 €

payée comptant par la comptabilité du notaire. En revanche, la Société Gestifrance n'est pas fondée à demander le remboursement d'une somme de 150.000 euros payée par la Société Gestitram Soluciones SL lors de la conclusion de l'offre d'achat alors que celle-ci est étrangère à la présente instance et sans incidence sur celle-ci ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QU'il a été expressément convenu entre les parties, en page 6 de l'acte de vente, dans un paragraphe relatif à la partie du prix payable à terme : « qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme du principal et des intérêts, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, les sommes qui resteront alors dues deviendront immédiatement et de plein droit exigibles sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toute offre de paiement et consignation ultérieure. Qu'au surplus, à défaut de paiement de tout ou partie du solde du prix dans les termes convenus, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, la vente sera résolue de plein droit, conformément à l'article 1656 du Code civil, si le commandement contient déclaration formelle par le vendeur de son intention de profiter de la présente clause. Cette résolution aura lieu sans préjudice du droit du vendeur à tous dommages et intérêts. Si le commandement ne contient pas la déclaration prévue ci-dessus, la vente ne sera pas résolue mais le vendeur aura le droit à défaut de paiement dans les 30 jours de ce commandement, à titre de clause pénale, à une indemnité de 6 % des sommes exigibles. Les indemnités résultant du présent article seront indépendantes de celles prévues aux articles ci-après ». Il est justifié du rejet des quatre premières LCR prévues par l'acte de vente, de 50 000 € chacune, aux échéances des 30 septembre 2008, 30 octobre 2008, 30 novembre 2008, 30 décembre 2008. Est versé aux débats un « commandement de payer visant la clause résolutoire », délivré le 22 décembre 2008, reprenant les 3 premières échéances impayées, les intérêts dus, et reproduisant intégralement la clause reprise ci-dessus ; in fine figure la mention suivante : « DÉCLARATION FORMELLE DU VENDEUR lui déclarant en outre que le vendeur entend profiter de la présente clause précisant que la vente sera résolue de plein droit conformément à l'article 1656 du Code civil ». En application de l'article 1134 du Code civil, toutes les conditions prévues par la clause résolutoire étant remplies, il convient de constater la résolution de la vente, l'article 1656 du Code civil étant en l'espèce sans application puisqu'aucun paiement n'est intervenu ni aucune demande de délai de la part de l'acquéreur. La restitution du bien et la publication du présent jugement seront en conséquence ordonnées ;

ALORS QU'il était constant que l'acte authentique de vente conclu le 3 juillet 2008 entre la Société Projects Ureo, vendeur de l'ensemble immobilier litigieux, et la Société Gestifrance, acquéreur, représentée Monsieur Pablo Y..., agissant tant à titre personnel qu'en sa qualité d'associé de la Société Gestifrance et au nom de la Société Gestitram Soluciones SL, second associé de la Société Gestifrance, avait été précédé d'un contrat d'option d'achat conclu le 10 décembre 2007 avec la Société Gestitram Soluciones SL, représentée par Monsieur Pablo Y..., dans l'attente de la constitution de la Société Gestifrance et prorogé jusqu'à la création de la Société Gestifrance, constatée par avenant du 11 avril 2008 ; qu'aux termes de ce contrat d'option d'achat, la Société Projects Ureo avait déclaré être en possession des permis de construire et des autorisations nécessaires à la réalisation du projet immobilier en vue duquel les terrains étaient acquis, ainsi que du projet de construction réalisé par l'architecte français Emmanuel X... ; que, dans ce contexte, la Société Gestifrance soutenait que la Société Projects Ureo ne pouvait solliciter la résolution de la vente, dès lors qu'en réalité, elle n'avait pas exécuté ses propres engagements contractés dans l'acte d'option d'achat du 10 décembre 2007, conclu en vue de la même opération économique et étroitement lié à l'acte authentique de vente du 3 juillet 2008 ; que dès lors en s'abstenant de rechercher, comme elle y était invitée, si les conventions litigieuses conclues en vue de la même opération économique ne constituaient pas un ensemble contractuel indivisible, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1184 du Code civil.

CINQUIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, d'avoir condamné la Société Gestifrance à payer à la Société Projects Ureo la somme de 60.000 € à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE c'est à bon droit que la Société Projects Ureo demande reconventionnellement le paiement de la somme de 60.000 € en application de la clause prévue en page 6 du contrat : « Cependant, en cas de non paiement à l'échéance, ces sommes seront productives d'un intérêt à hauteur de 6 % l'an à compter de la sommation de payer contenant mention de l'intention du vendeur de bénéficier de la présente clause, sans que cette clause vaille prorogation de délai ou novation de droit et sans préjudice des indemnités ci-après stipulées et du droit du vendeur de poursuivre le recouvrement de sa créance par tout moyen de droit » ; qu'en effet, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, les parties n'ont nullement entendu exclure son application lorsque le contrat est résilié et elle permet seulement au vendeur en ce cas de demander des dommages et intérêts en démontrant le préjudice subi ;

ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'en l'espèce, la clause d'intérêts citée par l'arrêt stipulait que : « cependant, en cas de non paiement à l'échéance, ces sommes seront productives d'un intérêt à hauteur de 6 % l'an à compter de la sommation de payer contenant mention de l'intention du vendeur de bénéficier de la présente clause, sans que cette clause vaille prorogation de délai ou novation de droit, et sans préjudice des indemnités ci-après stipulées et du droit du vendeur de poursuivre le recouvrement de sa créance par tous moyens de droit » ; qu'il était constant, ainsi que le reconnaissait elle-même la Société Projects Ureo dans ses conclusions d'appel (cf. p. 3, § 2 à 6), que le vendeur n'avait fait délivrer à la Société Gestifrance qu'un commandement de payer en date du 22 décembre 2008, portant déclaration de son intention de profiter de la clause

résolutoire distincte figurant au contrat et précisant qu' : « au surplus, à défaut de paiement de tout ou partie du solde du prix dans les termes convenus, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, la vente sera résolue de plein droit, conformément à l'article 1656 du Code civil, si le commandement contient déclaration formelle par le vendeur de son intention de profiter de la présente clause » ; qu'il en résultait nécessairement, comme le soutenait l'exposante (cf. conclusions, p. 19, § 10 à 15), que faute de lui avoir fait délivrer une sommation de payer mentionnant son intention de bénéficier de la clause prévoyant que les sommes dues en cas de non-paiement à l'échéance seraient productives d'intérêts au taux de 6 % l'an, la Société PROJECTS UREO ne pouvait réclamer aucun paiement à ce titre ; que dès lors, en décidant, au contraire, que la Société PROJECTS UREO était fondée à réclamer le paiement de 60. 000 € (6 % de 1. 000. 0000 €) en application de ladite clause, la Cour d'appel a méconnu la loi des parties et violé l'article 1134 du Code civil.

Composition de la juridiction : M. Terrier (président), SCP de Chaisemartin et Courjon

Décision attaquée : Cour d'appel de Montpellier 2010-06-15 (Rejet)

Copyright 2014 - Dalloz - Tous droits réservés.