

# 18 novembre 2020

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 18-25.351

Première chambre civile - Formation restreinte RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2020:C110504

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 1

MY1

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 18 novembre 2020

Rejet non spécialement motivé

Mme BATUT, président

Décision n° 10504 F

Pourvoi n° C 18-25.351

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 18 NOVEMBRE 2020

M. H... G..., domicilié [...]), a formé le pourvoi n° C 18-25.351 contre l'arrêt rendu le 12 juin 2018 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (1re chambre A), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Monaco 95 trading LDA, société de droit portugais, dont le siège est [...]),

2°/ à M. C... Q...,

3°/ à M. O... B...,

tous deux domiciliés [...], et tous deux pris en qualité de liquidateur de la société SCA Castel Monte-Carlo, défendeurs à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Acquaviva, conseiller, les observations écrites de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de M. G..., de la SCP Boulloche, avocat de MM. Q... et B..., pris en qualité de liquidateurs de la société SCA Castel Monte-Carlo, de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société Monaco 95 trading LDA, après débats en l'audience publique du 29 septembre 2020 où étaient présents Mme Batut, président, M. Acquaviva, conseiller rapporteur, M. Hascher, conseiller le plus ancien faisant fonction de doyen, et Mme Berthomier, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu la présente décision.

## Motivation

1. Les moyens de cassation annexés, qui sont invoqués à l'encontre de la décision attaquée, ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

2. En application de l'article 1014, alinéa 1er, du code de procédure civile, il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce pourvoi.

## Dispositif

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. G... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. G... et le condamne à payer à la société Monaco 95 trading LDA la somme de 1 500 euros et à MM. Q... et B..., pris en qualité de liquidateurs de la société SCA Castel Monte-Carlo une somme globale de même montant ;

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES à la présente décision

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour M. G....

### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Monsieur G... de ses demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « l'appelant soutient que la loi française, en particulier la loi sur la multipropriété et le code civil, s'appliquent à l'espèce ; que le siège social de la société Monaco 95 au Portugal est un siège fictif ; que la société oeuvre en France où elle passe tous ses contrats ; que si la loi du lieu de situation de l'immeuble s'applique en matière de droits réels immobiliers, ici aucun droit réel immobilier n'est en question, mais seulement un droit de jouissance lié à la propriété des parts sociales d'une société civile d'attribution en jouissance à temps partagé ; que les statuts de la SCA prévoient l'application de la loi française sur la multipropriété page 15 de ses statuts ; que l'offre d'achat de semaines de multipropriété qui était faite par la SCI précisait que s'appliquait la loi française et que la compétence territoriale appartient au tribunal de grande instance de Nice (cf. pièce 100 de l'offre d'achat de M. V...) ; que l'existence d'un conflit d'intérêts entre les différentes sociétés, notamment entre Monaco95 trading et la SCA, a conduit le président du tribunal de grande instance de Nice à nommer un administrateur provisoire français par une ordonnance du 28 novembre 2014 ; que l'article L 121-62 du code de la consommation dispose que les biens à temps partagé ne peuvent pas être présentés ni être vendus comme un investissement alors que c'est ce qui lui a été dit à M. G... puisqu'on lui a fait miroiter une rentabilité intéressante de la semaine par le biais de sa mise en location à travers le mandat de gestion ; que le « compromis » de vente a été suivi d'un acte de cession des parts sociales ; que ce « compromis » n'est pas une offre au sens de la loi du 6 janvier 1986 ; qu'il ne comportait pas l'identité exacte du professionnel et l'indication de la durée du contrat et l'indication de l'interdiction de tout paiement avant l'expiration du délai de rétractation, alors qu'un acompte de 27 000 € a été versé le jour même, le 26 mai 2010, ni l'information sur la loi applicable ; que la multipropriété est inexistante à Monaco, la loi monégasque ne comprenant pas de dispositions particulières en matière de propriété ; et qu'un contrat de vente selon la loi monégasque (article 983 du code civil monégasque) ne peut pas se former s'il porte sur un objet hors du commerce ; que le tribunal a exactement retenu que le contrat litigieux a été conclu entre une société de droit portugais ayant son siège social sur l'île de Madère et un ressortissant italien, de sorte que le contrat lie deux tiers étrangers (l'un qui a son siège au Portugal et l'autre italien) ; qu'il porte certes sur la cession de parts sociales d'une société qui, elle, est française et régie par la loi du 6 janvier 1986, mais ayant pour objet la jouissance en temps partagé d'un bien situé à Monaco, et non en France ou en Italie ; que toute l'activité de la société Monaco 95 se concentre sur la vente des droits qui procèdent de la propriété de l'immeuble qui est situé à Monaco ; que si la société Monaco 95 signe une grande partie des contrats de vente en France elle ne peut être considérée comme exerçant son activité dans ce pays ; qu'elle explique que si les contrats ont été signés en France à Beausoleil, c'est parce que le conseil de la société Monaco 95 y a établi son cabinet ; que les acquéreurs sont le plus souvent italiens, comme M. G... et que le seul immeuble dans lequel la société Monaco 95 dispose de parts sociales se situe en principauté de Monaco et que son activité y a lieu ; que M. G..., l'appelant, n'est pas fondé à invoquer les stipulations d'une offre d'achat intervenue entre la SCI Monaco 95, à laquelle la société de droit portugais Monaco 95 est venue aux droits, avec un monsieur V..., tiers au présent litige ; que le contrat de cession ici en litige entre M. G... et la société Monaco 95 ne précise pas quelle est la loi applicable à ce contrat ; que conformément à l'article 3 du code civil interprété a contrario et la règle lex rei sitae, la loi applicable est celle du lieu de situation de l'immeuble pour tous les droits qui se rapportent à celui-ci, la compétence du droit local monégasque prévalant sur l'application des autres droits, portugais, français ou italien lesquels ne présentent qu'un rapport plus lointain avec les faits de la cause ; que l'État de Monaco qui ne fait pas partie de l'union européenne et qui n'est pas soumis aux directives européennes, reconnaît néanmoins sa compétence comme tous les États pour les biens immobiliers situés sur son territoire ; que dans la mesure où le contrat porte sur la cession de parts sociales d'une société civile d'attribution de la jouissance d'immeuble à temps partagé, permettant à l'acquéreur de jouir de la propriété d'un bien immobilier pendant une période donnée, les droits

Pourvoi N°18-25.351-Première chambre civile  
verbaux, s'ils ne sont pas des droits réels, sont des droits de jouissance d'un bien immobilier ; que ce sont là des droits à caractère immobilier qui sont déterminés par la législation de l'Etat dans lequel est situé le bien sur lequel porte le droit envisagé ; que les moyens de nullité du contrat tirés par l'appelant de l'inobservation de dispositions du code de la consommation français, voire italien, seront en conséquence rejetés ; que si la loi monégasque ne prévoit pas de formalisme particulier en matière de contrat de cession de parts de sociétés civiles d'attribution d'immeubles en temps partagé, l'objet de la vente n'est pas hors commerce ; qu'aucune disposition légale n'interdit la vente de biens en multipropriété, d'où il suit également le rejet de ce moyen ; que M. G... soutient ensuite que le contrat de cession des parts sociales doit être annulé pour vice du consentement ; qu'il est vicié par dol ou par erreur sur ce qui faisait sa substance ; que la société Monaco 95 soutient à bon droit que ce sont, comme précédemment, les dispositions du code civil monégasque qui sont applicables à ces notions ; que l'appelant a versé lui-même en pièces n° 112 les "articles du code civil monégasque" et n° 118 "articles du code civil monégasque sur l'exécution du contrat", les éléments du droit positif étranger applicable au litige ; que l'article 964 du code civil monégasque énonce qu'« il n'y a point de consentement valable, si le consentement n'a été donné que par erreur, ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol », et que l'article 971 du code civil monégasque (énonce) que « Le dol est une cause de nullité de la convention, lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont tels qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas et doit être prouvé. » ; que la cour constate que ces dispositions du droit monégasque, héritées du code civil napoléonien, sont identiques aux mêmes notions françaises et que leur contenu ne conduit pas à un résultat différent de celui auquel aboutissent les règles du droit français » ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE, aux termes du jugement entrepris, « Monsieur G... soutient l'application du droit français sinon du droit italien, au regard de l'établissement de la MONACO 95 TRADING LDA en France, pays où a été signé le contrat, des activités de cette société orientées sur le marché français, des références de l'acte au droit de la consommation français et de la nationalité italienne de Monsieur G... ; qu'il appartient au juge de rechercher la loi applicable lorsque celle-ci fait débat, la société MONACO 95 TRADING LDA concluant à l'inapplicabilité des dispositions du code de la consommation français au profit de celles du droit monégasque ; qu'en l'espèce, le contrat dont il s'agit a été conclu entre une société de droit portugais ayant son siège social sur l'île de Madère et un ressortissant italien ; qu'il porte sur la cession de parts sociales d'une société française ayant pour objet la jouissance en temps partagé d'un immeuble situé à Monaco ; que le contrat ne précise pas la loi applicable ; que cependant, toute l'activité de la société MONACO 95 TRADING LDA se concentre sur la vente de ces droits qui procèdent de la propriété de l'immeuble du [...] ; que conformément à l'article 3 du Code civil interprété à contrario et de la règle "lex rei sitae" la loi applicable est celle du lieu de situation de l'immeuble pour tous les droits qui se rapportent à celui-ci, la compétence du droit local monégasque devant prévaloir sur l'application des autres droits, portugais, français et italien qui ne présentent qu'un rapport plus lointain avec les faits de la cause ; que le moyen tiré de la nullité du contrat pour une observation des dispositions du code de la consommation français, voire italien, sera, dans ces conditions, rejeté » ;

ALORS en premier lieu QUE les droits sociaux donnant droit à l'usage d'un immeuble constituent des biens meubles ; qu'en jugeant, pour déterminer la loi applicable à la cession des droits sociaux litigieux, que « conformément à l'article 3 du code civil interprété a contrario et la règle lex rei sitae, la loi applicable est celle du lieu de situation de l'immeuble pour tous les droits qui se rapportent à celui-ci, la compétence du droit local monégasque prévalant sur l'application des autres droits, portugais, français ou italien lesquels ne présentent qu'un rapport plus lointain avec les faits de la cause » (arrêt, p. 5) et que « dans la mesure où le contrat porte sur la cession de parts sociales d'une société d'attribution de la jouissance d'immeuble à temps partagé, permettant à l'acquéreur de jouir de la propriété d'un bien immobilier pendant une période donnée, les droits vendus, s'ils ne sont pas des droits réels, sont des droits de jouissance d'un bien immobilier ; (

) ce sont là des droits à caractère immobilier qui sont déterminés par la législation de l'Etat dans lequel est situé le bien sur lequel porte le droit envisagé » (ibid.), la cour d'appel a violé l'article 3 du code civil ;

ALORS en deuxième lieu QUE les droits sociaux sont des biens meubles par détermination de la loi ; qu'en jugeant, pour déterminer la loi applicable à la cession des droits sociaux litigieux, que « conformément à l'article 3 du code civil interprété a contrario et la règle lex rei sitae, la loi applicable est celle du lieu de situation de l'immeuble pour tous les droits qui se rapportent à celui-ci, la compétence du droit local monégasque prévalant sur l'application des autres droits, portugais, français ou italien lesquels ne présentent qu'un rapport plus lointain avec les faits de la cause » (arrêt, p. 5) et que « dans la mesure où le contrat porte sur la cession de parts sociales d'une société d'attribution de la jouissance d'immeuble à temps partagé, permettant à l'acquéreur de jouir de la propriété d'un bien immobilier pendant une

Pourvoi N°18-25.351-Première chambre civile 18 novembre 2020  
période donnée, les droits venant, s'ils ne sont pas des droits réels, sont des droits de jouissance d'un bien immobilier ; ( ) ce sont là des droits à caractère immobilier qui sont déterminés par la législation de l'Etat dans lequel est situé le bien sur lequel porte le droit envisagé » (ibid.), la cour d'appel a violé l'article 529 du code civil ;

ALORS en troisième lieu QUE la loi applicable au contrat de cession de droits sociaux doit être déterminée d'après l'article 4 du Règlement CE n°593/2008 du 17 juin 2008, aux termes duquel, pour la vente de biens mobiliers, le contrat est régi par la loi du pays dans lequel le vendeur a sa résidence habituelle ; qu'en jugeant, pour déterminer la loi applicable à la cession des droits sociaux litigieux, que « conformément à l'article 3 du code civil interprété a contrario et la règle lex rei sitae, la loi applicable est celle du lieu de situation de l'immeuble pour tous les droits qui se rapportent à celui-ci, la compétence du droit local monégasque prévalant sur l'application des autres droits, portugais, français ou italien lesquels ne présentent qu'un rapport plus lointain avec les faits de la cause » (arrêt, p. 5) et que « dans la mesure où le contrat porte sur la cession de parts sociales d'une société d'attribution de la jouissance d'immeuble à temps partagé, permettant à l'acquéreur de jouir de la propriété d'un bien immobilier pendant une période donnée, les droits vendus, s'ils ne sont pas des droits réels, sont des droits de jouissance d'un bien immobilier ; ( ) ce sont là des droits à caractère immobilier qui sont déterminés par la législation de l'Etat dans lequel est situé le bien sur lequel porte le droit envisagé » (ibid.), la cour d'appel a violé l'article 3 du code civil, ensemble les articles 4 et 10.1 du Règlement CE n°593/2008 du 17 juin 2008 ;

ALORS en quatrième lieu QUE, subsidiairement, lorsque la loi applicable au contrat d'utilisation d'un bien à temps partagé est celle d'un pays tiers, est réputée non écrite toute clause qui prive le consommateur des droits qui lui sont conférés par le code de la consommation français, dès lors, pour les contrats qui ne sont pas directement liés à un bien immobilier, que le professionnel exerce une activité commerciale ou professionnelle dans un Etat membre ou que le professionnel dirige de quelque manière que ce soit son activité vers un Etat membre et que le contrat rentre dans le cadre de cette activité ; qu'en écartant les dispositions du code de la consommation français au motif que la loi monégasque serait applicable, bien que l'activité de la société MONACO 95 TRADING ait été dirigée vers un Etat membre, Monsieur G... résidant en Italie et le contrat litigieux ayant été conclu en France, la cour d'appel a violé l'article L. 121-79-1 du code de la consommation, dans sa rédaction applicable à la cause.

#### SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Monsieur G... de ses demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « le tribunal relève exactement que parmi ses obligations et aux termes du paragraphe 6 du mandat de gestion, est mentionnée l'obligation pour M. G... de payer les charges extraordinaires de copropriété au rang desquelles figurent des frais de justice ; que celui-ci s'est abstenu d'en assumer le règlement quand cela lui a été demandé le 7 octobre 2011, le 3 août 2012 et le 29 mars 2013 ; qu'en raison de sa défaillance en application des dispositions de l'article 23.2 des statuts de la SCA Castel Monte-Carlo, ce dernier a perdu le droit d'utiliser sa propre période de multipropriété et les revenus qu'il était susceptible d'en retirer ; que la cour d'appel de ce siège par arrêt du 22 mai 2015 a d'ailleurs prononcé pour ce motif la mainlevée des saisies conservatoires qu'il avait fait pratiquer en garantie des sommes qu'il estimait lui être dues par la société Monaco 95 en vertu du mandat de gestion ; que les pertes financières qu'il présente comme la résultante de manoeuvres frauduleuses orchestrées à ses dépens sont imputables au non-respect par lui-même des obligations auxquelles il devait satisfaire pour prétendre conserver les fruits de sa période de multipropriété ; ( ) que l'appelant sollicite par ailleurs la condamnation de la société Monaco 95 trading, en exécution du mandat de gestion, à lui payer la somme de 81 000 € représentant les 6 échéances annuelles du mandat de gestion avec intérêts de 5,07% ; qu'il ne peut cependant prétendre à l'exécution du mandat de gestion et au versement des sommes qui en découlent, ayant, comme il a été dit supra, perdu la possibilité de jouir de son bien en s'abstenant d'acquitter les charges extraordinaires, de sorte que cette demande doit encore être rejetée » ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE, aux termes du jugement entrepris, « au terme du 6° du mandat de gestion, est mentionnée (l'obligation) pour Monsieur G..., mandant, de payer les charges extraordinaires de copropriété au rang desquelles figurent les frais de justice ; qu'or, celui-ci s'est abstenu d'en assumer le règlement quand cela lui a été demandé le 7 octobre 2011, le 3 août 2012 et le 29 mars 2013 ; qu'en raison de sa défaillance et en application des dispositions de l'article 23.2 des statuts de la SCA CASTEL MONTE-CARLO, ce dernier a perdu le droit d'utiliser sa propre

Pourvoi N°18-25.351-Première chambre civile  
période de multipropriété et les revenus qu'il était susceptible d'en retirer ; que la cour d'appel d'Aix-en-Provence, par  
18 novembre 2020  
arrêt du 22 mai 2015, a d'ailleurs prononcé pour ce motif la mainlevée des saisies conservatoires qu'il avait fait pratiquer  
en garantie des sommes qu'il estimait lui être dues par la société MONACO 95 TRADING LDA en vertu du mandat de  
gestion ; qu'aussi, les pertes financières qu'il présente comme la résultante de manoeuvres frauduleuses orchestrées à  
ses dépens se relie au non-respect par lui-même des obligations auxquelles il devait satisfaire pour prétendre  
conserver les fruits de sa période de multipropriété » ;

ALORS en premier lieu QUE pour établir qu'aucun appel de charges extraordinaires dont il aurait été débiteur et qu'il  
aurait laissé impayé n'avait été effectué, qui aurait pu justifier que la société MONACO 95 TRADING s'abstienne de lui  
payer les six échéances annuelles de 13.500 € qu'elle s'était engagée à lui régler à compter du 2 juillet 2011, Monsieur  
G... rappelait, page 63 de ses conclusions d'appel, que la SCA CASTEL MONTE CARLO elle-même avait confirmé à  
plusieurs reprises qu'aucune charge extraordinaire n'avait été appelée en 2011 et en 2012, et l'établissait en produisant  
différentes pièces, dont le procès-verbal d'une assemblée générale de la SCA CASTEL MONTE CARLO du 28 juin 2012,  
dans lequel, en réponse au reproche des associés selon lequel « la répartition entre charges ordinaires et extraordinaires  
n'est pas faite », le gérant de la SCA répondait qu'« il n'y a pas eu de charges extraordinaires, même les frais de  
copropriété reçus par le syndic ne comprennent pas de frais extraordinaires » (procès-verbal du 29 juin 2012, p. 2), et des  
conclusions de la SCA CASTEL MONTE CARLO déposées après le mois d'octobre 2012, dans le cadre d'une procédure de  
référé, où la SCA affirmait, page 5, qu'« il n'y a eu aucune dépense extraordinaire et c'est pourquoi il n'en a pas été  
réclamé » ; qu'en jugeant, pour exclure toute manoeuvre dolosive commise à son encontre, que Monsieur G... aurait  
manqué à son obligation de payer les charges extraordinaires de copropriété « quand cela lui a été demandé le 7  
octobre 2011, le 3 août 2012 et le 29 mars 2013 » (arrêt, p. 6 in fine), de sorte que les pertes financières qu'il invoque lui  
seraient en réalité imputables, sans procéder à la moindre analyse, même sommaire, des pièces établissant que la SCA  
CASTEL MONTE CARLO elle-même avait nié l'existence de toute charge extraordinaire, la cour d'appel a violé l'article 199  
du code de procédure civile monégasque ;

ALORS en second lieu QUE pour établir qu'aucun appel de charges extraordinaires dont il aurait été débiteur et qu'il  
aurait laissé impayé n'avait été effectué, qui aurait pu justifier que la société MONACO 95 TRADING s'abstienne de lui  
payer les six échéances annuelles de 13.500 € qu'elle s'était engagée à lui régler à compter du 2 juillet 2011, Monsieur  
G... rappelait, page 63 de ses conclusions d'appel, que la SCA CASTEL MONTE CARLO elle-même avait confirmé à  
plusieurs reprises qu'aucune charge extraordinaire n'avait été appelée en 2011 et en 2012, et l'établissait en produisant  
différentes pièces, dont le procès-verbal d'une assemblée générale de la SCA CASTEL MONTE CARLO du 28 juin 2012,  
dans lequel, en réponse au reproche des associés selon lequel « la répartition entre charges ordinaires et extraordinaires  
n'est pas faite », le gérant de la SCA répondait qu'« il n'y a pas eu de charges extraordinaires, même les frais de  
copropriété reçus par le syndic ne comprennent pas de frais extraordinaires » (procès-verbal du 29 juin 2012, p. 2), et des  
conclusions de la SCA CASTEL MONTE CARLO déposées après le mois d'octobre 2012, dans le cadre d'une procédure de  
référé, où la SCA affirmait, page 5, qu'« il n'y a eu aucune dépense extraordinaire et c'est pourquoi il n'en a pas été  
réclamé » ; qu'en jugeant, que Monsieur G... « ne peut cependant prétendre à l'exécution du mandat de gestion et au  
versement des sommes qui en découlent ayant, comme il a été dit supra, perdu la possibilité de jouir de son bien en  
s'abstenant d'acquitter les charges extraordinaires, de sorte que cette demande doit être rejetée » (arrêt, p.7), sans  
procéder à la moindre analyse, même sommaire, des pièces établissant que la SCA CASTEL MONTE CARLO elle-même  
avait nié l'existence de toute charge extraordinaire, la cour d'appel a violé l'article 199 du code de procédure civile  
monégasque.

## Décision attaquée

Cour d'appel d'aix-en-provence 1a  
12 juin 2018 (n°16/16789)

[VOIR LA DÉCISION](#)

## Les dates clés

- [Cour de cassation Première chambre civile 18-11-2020](#)

- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 1A 12-06-2018