CIV.3

CF

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 4 avril 2019

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10126 F

Pourvoi n° N 18-17.747

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu la décision suivante :

Vu le pourvoi formé par :

1°/ la société CDB immobilier, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...] ,

2°/ la société Jonas immobilier, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...] ,

3°/ la société Copagim, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...] ,

contre l'arrêt rendu le 9 mars 2018 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige les opposant :

1°/ à Mme Q... X..., divorcée E..., domiciliée [...] ,

2°/ à M. A... I..., domicilié [...] ,

défendeurs à la cassation ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 5 mars 2019, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Greff-Bohnert, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Vu les observations écrites de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat des sociétés CDB immobilier, Jonas immobilier et Copagim, de la SCP Spinosi et Sureau, av ocat de Mme X..., de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. I... ;

Sur le rapport de Mme Greff-Bohnert, conseiller, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Vu l'article 1014 du code de procédure civile ;

Attendu que le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée ;

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les sociétés CDB immobilier, Jonas immobilier et Copagim aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre avril deux mille dix-neuf.

MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour les sociétés CDB immobilier, Jonas immobilier et Copagim

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les SARL CDB immobilier, Copagim et Jonas immobilier de leur demande en paiement de la somme de 538 000 € au titre de l'indemnité d'immobilisation et d'avoir dit que le séquestre doit restituer à Mme Q... X... la somme de 269 000 € ;

Aux motifs que « la promesse unilatérale de vente du 5 décembre 2011 était acceptée sous la condition suspensive (pp. 9-10) à laquelle seule la bénéficiaire pouvait renoncer, "que le promettant régularise par acte authentique l'acquisition des biens ci-dessus désignés, objet des présentes, dans les conditions et délais indiqués ci-dessus" , étant précisé qu'à "défaut par le bénéficiaire de se prévaloir de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ciaprès dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé. S'agissant de l'acquisition du bien promis à la vente par le promettant, le chapitre "Effet Relatif (p. 5)

mentionne la "vente par la société dénommée "Alliance Pierre " à recevoir par le notaire soussigné, au plus tard le 20 janvier 2012, à la suite de la promesse de vente en date du 3 novembre 2011". Au chapitre "indemnité d'immobilisation-Séquestre", la promesse du 5 décembre 2011 réglemente le sort de la somme séquestrée qui est envisagé selon trois hypothèses : a) en cas de réalisation de la vente, la somme s'imputera sur le prix, b) elle sera purement et simplement restituée au bénéficiaire dans tous les cas où la non- réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes, sauf toutefois si le bénéficiaire renonce à se prévaloir de cette défaillance et décide de poursuivre l'acquisition des biens objet des présentes, ou encore si la non-réalisation de la vente était imputable au seul promettant, c) elle sera versée au promettant et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le bénéficiaire ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délai et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées. Il est acquis aux débats que ni au 20 janvier 2012 ni au 19 mars 2012, date à laquelle la promesse expirait, ni encore au 21 mars 2012, date à laquelle Mme X... a été sommée de comparaître en l'étude du notaire pour signer l'acte de vente, les sociétés CDB immobilier, Copagim et Jonas immobilier n'avaient informé Mme X... de ce qu'elles avaient acquis les biens. Si Mme X... ne s'est prévalue ni au 20 janvier 2012 ni au 19 mars 2012 de la non-réalisation de la condition précitée qui la protégeait, cependant, elle n'a pas effectivement renoncé à s'en prévaloir au sens du b) précité, étant seulement "réputée y avoir renoncé", d'autre part, n'ayant pas été loyalement informée par les promettantes de la réalisation de la condition, elle n'a pas été mise en mesure de lever l'option, de sorte que la nonréalisation de l'acquisition ne lui est pas imputable et que l'indemnité n'est pas due par elle par application du c) précité ». En conséquence, les sociétés CDB immobilier, Copagim et Jonas immobilier doivent être déboutées de leur demande en paiement de l'indemnité d'immobilisation » ;

Alors, premièrement, que la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ; que pour débouter les SARL CDB immobilier, Copagim et Jonas immobilier de leur demande en paiement de la somme de 538 000 € au titre de l'indemnité d'immobilisation, l'arrêt attaqué retient, d'une part, que si « Mme X... ne s'était prévalue ni au 20 janvier ni au 19 mars 2012 de la non réalisation de la condition précitée qui la protégeait », elle était seulement « réputée y avoir renoncé », mais n'avait pas « effectivement renoncé à s'en prévaloir au sens du b) précité », d'autre part, que Mme X... n'avait pas « été loyalement informée par les promettantes de la réalisation de la condition », et qu'elle n'avait ainsi pas « été mise en mesure de lever l'option » ; qu'en constatant simultanément la « non-réalisation » et « la réalisation de la condition » suspensive, la cour d'appel, qui s'est fondée sur des motifs contradictoires, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Alors, deuxièmement, que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'en retenant que Mme X... n'avait pas « effectivement renoncé » à se prévaloir de la non-réalisation de la condition stipulée à son profit à la date du 20 janvier 2012, après avoir elle-même relevé qu'il résultait de l'acte qu'à « défaut par le bénéficiaire de se prévaloir de la nonréalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé » (arrêt p. 4, § 3) et constaté que Mme X..., qui ne s'était « prévalue ni au 20 janvier 2012 ni au 19 mars 2012 de la non-réalisation de la condition précitée qui la protégeait », était « réputée y avoir renoncé » (p. 9, § 5), ce dont il résultait qu'elle y avait effectivement renoncé, la cour d'appel a méconnu la force obligatoire de l'acte notarié du 5 décembre 2011 et violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Alors, troisièmement, et en toute hypothèse, que si la non-réalisation d'une condition suspensive entraîne la caducité de l'acte conclu sous cette condition, il en va autrement de l'absence de sa réalisation dans un délai déterminé, qui ne produit un tel effet que lorsque les parties l'ont expressément et clairement décidé ; que pour débouter les exposantes de leur demande de paiement de l'indemnité d'immobilisation, l'arrêt attaqué se borne à relever que Mme X... n'avait pas « effectivement renoncé » à se prévaloir de la nonréalisation, à la date indiquée, de la condition « qui la protégeait » ; qu'en se fondant sur ces motifs impropres à établir que l'absence de réalisation de cette condition suspensive avant le 20 janvier 2012 avait été érigée en cause de caducité de la promesse, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles 1134 et 1179 du code civil, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Alors, quatrièmement, que le juge ne peut fonder sa décision sur un moyen relevé d'office sans inviter préalablement les parties à présenter leurs observations ; que pour débouter les exposantes de leur demande, l'arrêt attaqué retient que Mme X... n'avait « pas été loyalement informée par les promettantes de la réalisation de la condition » et que n'ayant pas « été mise en mesure de lever l'option, la non-réalisation de l'acquisition » ne lui était « pas imputable » et l'indemnité

n'était « pas due par elle par application du c) précité » (arrêt p. 4, § 9) ; qu'en relevant d'office ce moyen fondé sur l'article 1134, alinéa 3, du code civil, sans inviter les SARL CDB immobilier, Copagim et Jonas immobilier à présenter leurs observations, la cour d'appel a violé l'article 16, alinéa 3, du code de procédure civile ;

Alors, enfin, que si la règle qui veut que les conventions soient exécutées de bonne foi permet au juge de sanctionner l'usage déloyal d'une prérogative contractuelle, elle ne l'autorise pas à porter atteinte à la substance même des droits et obligations légalement convenus entre les parties ; que pour débouter les exposantes de leur demande de paiement de l'indemnité d'immobilisation, l'arrêt attaqué retient que « n'ayant pas été loyalement informée par les promettantes de la réalisation de la condition », Mme X... n'avait pas « été mise en mesure de lever l'option, de sorte que la non-réalisation de la condition » ne lui était « pas imputable » et que l'indemnité n'était « pas due par elle par application du c) précité » (arrêt p. 4, § 9) ; qu'en statuant ainsi, quand la méconnaissance par le promettant de son obligation d'exécuter le contrat de bonne foi ne pouvait faire obstacle au paiement de l'indemnité d'immobilisation, qui relevait de la substance même des droits et obligations légalement convenus entre les parties, la cour d'appel a violé l'article 1134, alinéa 3, du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016.