

CIV.3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 27 avril 2017

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 486 F-D

Pourvoi n° S 14-26.429

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 l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ M. [K] [M], domicilié [Adresse 1],

2°/ la société J2M Real Estate, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2],

contre l'arrêt rendu le 3 juin 2014 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (1re chambre A), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [D] [B],

2°/ à Mme [S] [R], épouse [B],

tous deux domiciliés [Adresse 3],

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 21 mars 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Le Boursicot, conseiller rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Le Boursicot, conseiller, les observations de Me Haas, avocat de M. [M] et de la société J2M Real Estate, de la SCP Richard, avocat de M. et Mme [B], et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 juin 2014), que, par acte sous seing privé du 11 juillet 2011, M. [B] et M. [M] ont conclu, par l'entremise de la société J2M Real Estate, une promesse de vente portant sur des terrains appartenant à M. et Mme [B] ; que, le 28 janvier 2012, ceux-ci ont dénoncé cette promesse ; que M. [M] et la société J2M Real Estate les ont assignés en nullité de cette dénonciation ;

Sur le moyen unique, pris en ses première, deuxième, quatrième, cinquième, sixième, septième et huitième branches, ci-après annexé :

Attendu que M. [M] et la société J2M Real Estate font grief à l'arrêt de constater l'inexistence de la promesse de vente et de les condamner à payer à M. et Mme [B] la somme de 125 000 euros à titre de dommages-intérêts ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que le bien vendu était un bien commun aux époux, que l'acte du 18 juillet 2011 n'était pas signé par Mme [B] et que M. [M] n'invoquait pas l'existence d'un mandat apparent, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, n'a pu qu'en déduire que l'absence de consentement donné par Mme [B] entraînait la nullité de l'acte ;

Et attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que les correspondances produites par M. [M] et adressées aux autorités locales, courant décembre 2011 et janvier 2012, évoquaient des plans de construction et de financement pour de vastes programmes, sans que l'avancée de la réalisation du projet immobilier soit démontrée, et que M. [M] s'était engagé à acquérir le bien, sans s'assurer qu'il avait une chance de disposer du financement nécessaire à la préparation et à la mise en oeuvre de l'important projet immobilier annoncé, puis s'était désintéressé du dossier, la cour d'appel, sans être tenue de s'expliquer sur les pièces qu'elle décidait d'écarter, en a souverainement déduit que la mauvaise foi de l'acquéreur envers M. et Mme [B] était caractérisée et apprécié le préjudice de ces derniers par référence au montant du prix de vente, de sorte qu'elle a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Mais sur le moyen unique, pris en sa troisième branche :

Vu l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

Attendu que l'arrêt condamne M. [M] et la société J2M Real Estate à payer à M. et Mme [B] la somme de 125 000 euros à titre de dommages-intérêts ;

Qu'en statuant ainsi, sans caractériser la faute commise par la société J2M Real Estate, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société J2M Real Estate à payer à M. et Mme [B] la somme de 125 000 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 3 juin 2014, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Fait masse des dépens et dit qu'ils seront supportés pour moitié par M. [M] et pour moitié par M. et Mme [B] ;

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

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 partiellement cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Haas, avocat aux Conseils, pour M. [M] et la société J2M Real Estate

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR constaté l'inexistence de la promesse de vente du 18 juillet 2011 et D'AVOIR condamné M. [M] et la société J2M Real Estate à payer aux époux [B] la somme de 125.000 euros à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article 1424 du code civil, les époux ne peuvent, l'un sans l'autre, aliéner les immeubles dépendant de la communauté ; qu'il est constant que le bien immobilier vendu est, en l'espèce, un bien commun aux époux [B] ; que la mention figurant en page 2 de l'acte précisant que si interviennent à la vente plusieurs vendeurs, ceux-ci seront réputés agir conjointement et solidairement entre eux, ne peut constituer, à elle-seule, un mandat donné par Mme [B] à son époux ; que l'acquéreur n'invoque ni ne démontre l'existence d'aucun mandat apparent ; que le simple fait que les vendeurs n'aient pas fait valoir ce moyen dans leurs correspondances, ni dans le cadre de la première instance n'a pas d'incidence sur la validité de l'acte ; qu'il résulte des dispositions de l'article 1316-4 du code civil que la signature manifeste le consentement des parties et que celui-ci fait donc défaut en ce qui concerne Mme [S] [R] ; que l'absence de consentement qui est l'une des quatre conditions essentielles pour la validité d'une convention, donné par l'épouse propriétaire commune en bien de l'immeuble vendu entraîne la nullité de l'acte, par application de l'article 1108 du code civil ; que si l'annulation rétroactive de l'acte exclut la possibilité de réclamer une indemnité de nature contractuelle, les vendeurs sont en droit de réclamer la réparation du préjudice lié à l'immobilisation de leur bien sur le plan délictuel ; que les correspondances produites par M. [M], adressées aux autorités locales au mois de décembre 2011 et de janvier 2012, évoquent des plans de construction et de financement pour de vastes programmes qui ne sont étayés par aucune pièce et que l'avancée de la réalisation du projet immobilier n'est donc pas démontrée ; que le dépôt du permis de construire et celui de la somme de 110.000 euros, entre les mains du notaire, par caution bancaire n'ont jamais été effectués par l'acquéreur ; que M. [M] a fait signer à M. [D] [B], en l'absence de son épouse, un acte de vente portant sur un bien commun, par l'intermédiaire d'une agence immobilière dont la carte de visite démontre qu'il est son représentant ; que les courriers adressés les 16 janvier 2012 et 29 avril 2014 par le maire adjoint délégué chargé de l'urbanisme et des affaires foncières de la commune de [Localité 1] révèlent qu'aucun plan de masse n'a été communiqué par M. [M] et que son service n'a pas eu de contact avec ce dernier depuis le mois de décembre 2011 ; qu'il apparaît ainsi que l'acquéreur s'est engagé vis à vis des vendeurs sans s'assurer qu'il avait une chance de disposer du financement nécessaire à la préparation et à la mise en oeuvre du projet immobilier d'envergure annoncé et qu'il s'est ensuite désintéressé du dossier ; que ces éléments caractérisent son absence de bonne foi, à l'égard des vendeurs qui ont été privés de la possibilité de négocier leur bien avec des tiers pendant la même période et peuvent, en conséquence, bénéficier d'une indemnité d'immobilisation ; que M. [M] et la société J2M Real Estate doivent ainsi être condamnés à leur payer la somme de 125.000 euros, correspondant à 5 % du montant de la vente, à titre de dommages-intérêts ;

ALORS, 1°), QUE le consentement que doit donner un époux à l'aliénation d'un bien dépendant de la communauté n'est soumis à aucune forme particulière et peut être tacite, notamment lorsqu'il porte sur un contrat consensuel, tel que la vente dont la validité n'est pas soumise à la rédaction d'un écrit ; qu'en déduisant l'absence de consentement de Mme [B] au compromis de vente de son seul défaut de signature sur l'acte cependant que la validité du contrat de vente n'est soumis à aucune forme particulière et le consentement des parties n'a pas besoin d'y être exprimé par écrit, la cour d'appel a violé les articles 1108, 1134, 1316-4 et 1424 du code civil ;

ALORS, 2°), QU'en ne recherchant pas, comme elle y avait été pourtant invitée, si le consentement de Mme [B] ne ressortait pas de la lettre de dénoncé du 28 janvier 2012, signée par celle-ci et dans laquelle elle reconnaissait avoir consenti à la vente, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 1108, 1134 et 1424 du code civil ;

ALORS, 3°), QUE nul ne peut être déclarer responsable que de son propre fait ; qu'en condamnant la société J2M Real Estate à payer aux époux [B] la somme de 125.000 à titre de dommages-intérêts sans caractériser la faute qu'elle aurait personnellement commise et qui aurait concouru à la réalisation du préjudice subi par les époux [B], la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

ALORS, 4°), QU'en se bornant à affirmer, pour engager la responsabilité de M. [M], qu'il s'était engagé à l'égard des époux [B] sans s'assurer de pouvoir disposer du financement nécessaire à la réalisation de son projet, sans préciser, ni analyser, ne serait-ce que succinctement, les éléments sur lesquelles elle se fondait pour retenir une telle faute, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS, 5°), QUE les juges ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont fournis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en se bornant à affirmer que l'acquéreur s'était engagé vis à vis des vendeurs sans s'assurer qu'il avait une chance de disposer du financement nécessaire à la préparation et à la mise en oeuvre du projet immobilier d'envergure annoncé, sans avoir procédé à l'examen des pièces n° 70 et 71 régulièrement produites par M. [M], dont il résultait qu'un groupe immobilier de grande ampleur s'était montré intéressé au projet et était disposé à le financer, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS, 6°), QUE la stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne confère pas à l'obligation un caractère perpétuel prohibé quand bien même le contrat subsiste aussi longtemps que la condition n'est pas défaillie ; que le contrat ne peut être résilié unilatéralement par l'une des parties ou être déclaré caduc tant qu'il n'est pas certain que la réalisation de la condition est impossible ; que l'acte du 18 juillet 2011 constituait dès sa signature un accord définitif sur la chose et sur le prix, valant vente conclue sous les conditions suspensives, non assorties d'un terme, de la modification du PLU et de l'obtention d'un permis de construire ; que la cour d'appel, à qui il appartenait d'analyser le comportement de M. [M] au regard des stipulations du compromis, ne pouvait se borner à relever que l'avancée du projet n'était pas démontrée ou que M. [M] s'était désintéressé du projet, sans constater que, du fait de celui-ci, la réalisation des conditions suspensives était devenue impossible ; que, par suite, en se déterminant comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1382 du code civil ;

ALORS, 7°), QU'en considérant que les correspondances produites par M. [M] des mois de décembre 2011 et de janvier 2012 ne démontraient pas la réalité de l'avancée de son projet immobilier et que M. [M] s'était désintéressé de son projet, sans examiner ne serait-ce que succinctement les nombreux mails et courriers produits par M. [M] (pièces n° 4 à 78 du bordereau de communication de pièces annexé aux conclusions d'appel de M. [M] et de la société J2M Real Estate), dont certains dataient du début de l'année 2012, démontrant non seulement son implication dans le projet mais également l'avancée de celui-ci, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS, 8°), QUE la réparation du préjudice doit être intégrale et il ne doit en résulter ni perte, ni profit pour la victime ; qu'en fixant le montant des dommages-intérêts dus aux époux [B] à la somme de 125.000 euros, correspondant à 5 % du prix de vente, la cour d'appel, qui a procédé à une réparation forfaitaire du préjudice, a violé l'article 1382 du code civil et le principe de la réparation intégrale.