2 février 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-10.527

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2022:C300091

Texte de la **décision**

Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 2 février 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 91 F-D

Pourvoi n° B 21-10.527

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 2 FÉVRIER 2022

La société Daphné (MI-VA-MI), société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° B 21-10.527 contre l'arrêt rendu le 4 novembre 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société NFJ 5757, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ à la société Jyn compagnie, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2],

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Greff-Bohnert, conseiller, les observations de la SCP Alain Bénabent, avocat de la société Daphné, de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Jyn compagnie, de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat de la société NFJ 5757, après débats en l'audience publique du 14 décembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Greff-Bohnert, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 novembre 2020), le 12 mars 1998, la société NFJ 5757 (la société NFJ) a donné à bail un local commercial à la société Daphné.

2. Le 31 octobre 2013, la société NFJ a vendu le local loué à la société Jyn compagnie (la société Jyn).

3. Par actes des 4 et 8 janvier 2016, la société Daphné a assigné les sociétés NFJ et Jyn en nullité de la vente et en paiement de dommages-intérêts.

Moyens

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. La société Daphné fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors :

« 1°/ que la renonciation à un droit, qui ne se présume pas, ne peut résulter que d'une manifestation claire et non équivoque de volonté de la part de son
titulaire ; que la renonciation ne peut se déduire de la seule inaction ou du silence du titulaire du droit ; qu'en l'espèce, pour juger que la société Daphné avait renoncé tacitement et sans équivoque à se prévaloir du pacte de préférence qui lui avait été consenti par M. [D] sur le bien qu'elle louait aux fins d'exploitation de son fonds de commerce, la cour d'appel s'est appuyée sur la prétendue inaction de l'exposante en relevant d'une part qu'elle « n'avait donné aucune suite au courrier du 11 décembre 2012 alors que M. [D] mentionnait expressément qu'un acquéreur s'était manifesté et qu'il appartenait à la société Daphné "d'actualiser son offre'' » et d'autre part, qu'elle ne s'était pas prévalue du pacte « pendant un peu plus de deux années » à compter de sa connaissance, par courrier en date du 25 novembre 2013, de la vente intervenue en violation de son droit de préférence ; qu'en statuant ainsi cependant que la simple abstention de la société Daphné à se prévaloir de son pacte de préférence ne saurait traduire sa volonté claire et non équivoque de renoncer au bénéfice de ce pacte, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction applicable
à la cause ;

2°/ que la renonciation à un droit, qui ne se présume pas, ne peut résulter que d'une manifestation claire et non équivoque de volonté de la part de son
titulaire ; que la renonciation du bénéficiaire d'un pacte de préférence à son droit ne peut être caractérisée qu'à la condition qu'il ait eu connaissance des modalités précises de la vente intervenue en violation de son droit de préférence, c'est-à-dire, de ses conditions financières et de l'identité du tiers acquéreur ; qu'en l'espèce, pour juger que la société Daphné avait renoncé tacitement et sans équivoque à se prévaloir du pacte de préférence qui lui avait été consenti par M. [D] sur le bien qu'elle louait aux fins d'exploitation de son fonds de commerce, la cour d'appel a, d'un côté, relevé que la société Daphné avait, à compter de la vente des locaux, payé ses loyers au nouveau propriétaire, la société Jyn, tout en constatant, d'un autre côté, que les nouvelles quittances de loyers réglées par la société Daphné étaient, postérieurement à la vente, éditées par le même administrateur de biens, et que l'exposante aurait dû, pour écarter la possibilité que la société Jyn soit une émanation du patrimoine de M. [D], prendre la précaution « de solliciter l'extrait Kbis de la société Jyn ou l'acte de propriété publié au service de la publicité foncière»; qu'en statuant par de tels motifs, qui révélaient précisément le caractère équivoque de l'inaction de la société Daphné à revendiquer son droit de préférence et plus loin, celui de sa renonciation à se prévaloir de ce droit, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3°/ qu'en tout état de cause, engage sa responsabilité délictuelle le tiers acquéreur d'un bien qui participe, en connaissance de cause, à la violation, par le vendeur, de son obligation de proposer la vente en priorité au bénéficiaire du pacte de préférence qu'il a concédé ; qu'en l'espèce, la société Daphné réclamait, sur le fondement de l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable à la cause, la réparation de ses préjudices financiers, patrimoniaux et moraux en faisant valoir dans ses écritures que la société Jyn avait, de concert avec la société NFJ, volontairement méconnu son droit de préférence et sa volonté d'acquérir le bien litigieux ce qui témoignait « d'un comportement frauduleux et d'une intention de lui nuire pour mettre fin à l'exploitation de son fonds de commerce » ; que pour rejeter cette demande, la cour d'appel a cru suffisant de s'abriter derrière la prétendue renonciation de l'exposante à se prévaloir de son pacte de préférence ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était expressément invitée, si le comportement de la société Jyn n'était pas susceptible d'engager sa responsabilité délictuelle vis-à-vis de la société Daphné, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

5. Si la renonciation à un droit ne se présume pas, elle peut néanmoins résulter d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer.

6. En premier lieu, la cour d'appel a relevé, d'une part, que la société Daphné avait eu connaissance, par une lettre du 11 décembre 2012, de l'intention de la société NFJ de vendre les murs du bien loué, qu'elle n'a pas réagi à la demande faite par le gérant de cette société d'actualiser son offre d'achat faite antérieurement et que la société Daphné a été avisée de la vente intervenue le 31 octobre 2013 de l'immeuble à la société Jyn, dès le 25 novembre suivant, par le gestionnaire du bien, d'autre part, que la société Jyn a justifié de son titre de propriété lors de son intervention le 30 décembre 2013 dans l'instance judiciaire en fixation du loyer alors pendante devant la cour d'appel.

7. Elle a retenu que la société Daphné, qui réglait depuis novembre 2013 les loyers et charges dus à la société Jyn, ne s'était pas prévalue pendant plus de deux ans du pacte de préférence dont elle bénéficiait, alors qu'elle avait connaissance de la vente.

8. Elle a pu déduire, de ces seuls motifs, que l'ensemble de ces actes s'analysait en une renonciation tacite, certaine et non équivoque par la société Daphné à se prévaloir de son pacte de préférence.

9. En second lieu, la cour d'appel, qui a retenu que la société Daphné avait renoncé à se prévaloir du pacte de préférence dont elle bénéficiait, en a exactement déduit que sa demande en nullité de la vente devait être rejetée.

10. Elle n'était donc pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante pour écarter la demande fondée sur la demande d'indemnisation en application des dispositions de l'article 1382, devenu 1240, du code civil.

11. Elle a ainsi légalement justifiée sa décision.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Daphné aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Daphné et la condamne à payer à la société NFJ 5757 la somme de 3 000 euros et à la société Jyn compagnie la somme de 3 000 euros ;

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

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Alain Bénabent, avocat aux Conseils, pour la société Daphné

La société Daphné fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement du Tribunal de grande instance de Paris du 16

octobre 2018 en toutes ses dispositions et notamment en ce qu'il a débouté la société Daphné de ses demandes tendant à prononcer la nullité de la vente du 31 octobre 2013, à la substituer à la société Jyn Compagnie dans la vente du 31 octobre 2013, à condamner in solidum les sociétés NFJ 5757 et Jyn Compagnie à lui verser une indemnité de 100.000 euros pour son préjudice moral, et à les condamner in solidum à lui verser une indemnité de 4. 000.000 euros ;

1° / ALORS QUE la renonciation à un droit, qui ne se présume pas, ne peut résulter que d'une manifestation claire et non équivoque de volonté de la part de son titulaire ; que la renonciation ne peut se déduire de la seule inaction ou du silence du titulaire du droit ; qu'en l'espèce, pour juger que la société Daphné avait renoncé tacitement et sans équivoque à se prévaloir du pacte de préférence qui lui avait été consenti par M. [D] sur le bien qu'elle louait aux fins d'exploitation de son fonds de commerce, la Cour d'appel s'est appuyée sur la prétendue inaction de l'exposante en relevant d'une part qu'elle « n'avait donné aucune suite au courrier du 11 décembre 2012 alors que M. [D] mentionnait expressément qu'un acquéreur s'était manifesté et qu'il appartenait à la société Daphné "d'actualiser son offre" » (v. arrêt attaqué, p. 11§4) et d'autre part, qu'elle ne s'était pas prévalue du pacte « pendant un peu plus de deux années » à compter de sa connaissance, par courrier en date du 25 novembre 2013, de la vente intervenue en violation de son droit de préférence (v. arrêt attaqué, p. 11§6) ; qu'en statuant ainsi cependant que la simple abstention de la société Daphné à se prévaloir de son pacte de préférence ne saurait traduire sa volonté claire et non équivoque de renoncer au bénéfice de ce pacte, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction applicable à la cause ;

2°/ ALORS QUE la renonciation à un droit, qui ne se présume pas, ne peut résulter que d'une manifestation claire et non équivoque de volonté de la part de son titulaire ; que la renonciation du bénéficiaire d'un pacte de préférence à son droit ne peut être caractérisée qu'à la condition qu'il ait eu connaissance des modalités précises de la vente intervenue en violation de son droit de préférence, c'est-à-dire, de ses conditions financières et de l'identité du tiers acquéreur ; qu'en l'espèce, pour juger que la société Daphné avait renoncé tacitement et sans équivoque à se prévaloir du pacte de préférence qui lui avait été consenti par M. [D] sur le bien qu'elle louait aux fins d'exploitation de son fonds de commerce, la Cour d'appel a, d'un côté, relevé que la société Daphné avait, à compter de la vente des locaux, payé ses loyers au nouveau propriétaire, la société Jyn Compagnie, tout en constatant, d'un autre côté, que les nouvelles quittances de loyers réglées par la société Daphné étaient, postérieurement à la vente, éditées par le même administrateur de biens, et que l'exposante aurait dû, pour écarter la possibilité que la société Jyn Compagnie soit une émanation du patrimoine de M. [D], prendre la précaution « de solliciter l'extrait Kbis de la société Jyn ou l'acte de propriété publié au service de la publicité foncière » (v. arrêt, p. 12§1) ; qu'en statuant par de tels motifs, qui révélaient précisément le caractère équivoque de l'inaction de la société Daphné à revendiquer son droit de préférence et plus loin, celui de sa renonciation à se prévaloir de ce droit, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction applicable à la cause ;

3°/ ALORS QUE en tout état de cause, engage sa responsabilité délictuelle le tiers acquéreur d'un bien qui participe, en connaissance de cause, à la violation, par le vendeur, de son obligation de proposer la vente en priorité au bénéficiaire du pacte de préférence qu'il a concédé ; qu'en l'espèce, la société Daphné réclamait, sur le fondement de l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable à la cause, la réparation de ses préjudices financiers, patrimoniaux et moraux en faisant valoir dans ses écritures que la société Jyn Compagnie avait, de concert avec la société NFJ 5757, volontairement méconnu son droit de préférence et sa volonté d'acquérir le bien litigieux ce qui témoignait « d'un comportement frauduleux et d'une intention de lui nuire pour mettre fin à l'exploitation de son fonds de commerce » (v. production n° 3, p. 49) ; que pour rejeter cette demande, la Cour d'appel a cru suffisant de s'abriter derrière la prétendue renonciation de l'exposante à se prévaloir de son pacte de préférence ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était expressément invitée, si le comportement de la société Jyn Compagnie n'était pas susceptible d'engager sa responsabilité délictuelle vis-à-vis de la société Daphné, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240 du code civil.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris i3
4 novembre 2020 (n°18/24143)

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 02-02-2022
- Cour d'appel de Paris I3 04-11-2020