

# 12 octobre 2022

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 21-19.999

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2022:C300708

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 12 octobre 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 708 F-D

Pourvoi n° X 21-19.999

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

## ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 12 OCTOBRE 2022

La société Midi-Pyrénées, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° X 21-19.999 contre l'arrêt rendu le 15 avril 2021 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-9), dans le litige l'opposant à M. [D] [C], domicilié [Adresse 2], défendeur 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 Djikpa, conseiller référendaire, les observations de la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat de la société Midi-Pyrénées, de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [C], l'avis de Mme Vassallo, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 6 septembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Djikpa, conseiller référendaire 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 (Aix-en-Provence, 15 avril 2021), par acte notarié du 19 octobre 2017, la société civile immobilière Midi-Pyrénées (la SCI), société en cours d'immatriculation, a conclu une promesse synallagmatique de vente avec M. [C].
2. La SCI a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 14 décembre 2017.
3. La promesse n'ayant pas été réitérée, la SCI a fait inscrire une hypothèque judiciaire provisoire sur un bien appartenant à M. [C], en garantie des sommes dont elle estimait être créancière au titre de la clause pénale stipulée dans la promesse de vente.
4. Invoquant la nullité de la promesse en raison de l'absence de personnalité juridique de la SCI et, subsidiairement, sa caducité, M. [C] a demandé la mainlevée de l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire.

## Moyens

### Examen du moyen

### Enoncé du moyen

5. La SCI fait grief à l'arrêt d'ordonner la mainlevée de l'hypothèque judiciaire provisoire, alors « que les actes passés par

une société en formation avant son immatriculation sont pris pour son compte par le mandataire spécialement désigné à cet effet dans les statuts ; qu'en présumant que « le signataire d'un acte devait apparaître expressément comme agissant pour le compte de la société en formation et non comme représentant de ladite société », pour en déduire que la promesse de vente conclue par la société en formation représentée par un mandataire ne l'avait pas été, formellement, pour le compte de ladite société, quand elle constatait, au vu des énonciations de la promesse de vente, que l'acte avait été souscrit par un associé de la société non encore immatriculée, investi par les statuts d'un mandat spécial à cet effet, la cour d'appel a violé les articles 1843 du code civil et 6 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978. »

## Motivation

Réponse de la Cour

6. La cour d'appel a constaté que la promesse de vente n'avait pas été conclue par M. [U], agissant pour le compte de la SCI, mais par cette société elle-même, représentée par M. [U].

7. Ayant retenu, à bon droit, que, si les statuts de la société donnaient pouvoir à M. [U] d'agir pour le compte de la société en formation, il aurait fallu qu'il intervînt expressément en cette qualité à l'acte et que, à défaut, la promesse avait été conclue par la société agissant pour elle-même, alors qu'avant son immatriculation elle était dépourvue de personnalité juridique, elle en a exactement déduit que l'acte était nul et que la mainlevée de l'hypothèque judiciaire provisoire devait être ordonnée.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Midi-Pyrénées aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière Midi-Pyrénées et la condamne à payer à M. [C] 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 douze octobre deux mille vingt-deux.

## Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat aux Conseils, pour la société Midi-Pyrénées

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir ordonné la mainlevée de l'hypothèque judiciaire provisoire inscrite le 23 juillet 2018 par un vendeur (la SCI Midi Pyrénées, l'exposante) sur les parts et portions appartenant à l'acquéreur

(M. [C]), à prendre sur le lot n° 135 de l'ensemble immobilier "les Rives de Beauvallon" ;

ALORS QUE les actes passés par une société en formation avant son immatriculation sont pris pour son compte par le mandataire spécialement désigné à cet effet dans les statuts ; qu'en présumant que « le signataire d'un acte devait apparaître expressément comme agissant pour le compte de la société en formation et non comme représentant de ladite société », pour en déduire que la promesse de vente conclue par la société en formation représentée par un mandataire ne l'avait pas été, formellement, pour le compte de ladite société, quand elle constatait, au vu des énonciations de la promesse de vente, que l'acte avait été souscrit par un associé de la société non encore immatriculée, investi par les statuts d'un mandat spécial à cet effet, la cour d'appel a violé les articles 1843 du code civil et 6 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel d'aix-en-provence 5a  
15 avril 2021 (n°19/02856)

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 12-10-2022
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 5A 15-04-2021