

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 13 juillet 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 554 FS-B

Pourvoi n° S 22-17.146

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 13 JUILLET 2023

1°/ la société Cleaone Holding, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ la société Echiquier Enghien, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 4],

ont formé le pourvoi n° S 22-17.146 contre l'arrêt rendu le 18 mars 2022 par la cour d'appel de Paris (pôle 4 chambre 1), dans le litige les opposant :

1°/ à la société La Française Real Estate Managers, société par actions simplifiée,

2°/ à la société Crédit Mutuel Pierre 1, société civiles professionnelle immobilière,

toutes deux ayant leur siège [Adresse 2],

3°/ à la société Nexity conseil et transaction, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 3],

défenderesses à la cassation.

Les demanderesses invoquent, à l'appui de leur pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Cleaone Holding, de la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat de la société La Française Real Estate Managers et de la société Crédit Mutuel Pierre 1, et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 13 juin 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, M. Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mmes Brun, Vernimmen, Rat, conseillers référendaires, M. Brun, avocat général, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à la société Echiquier Enghien du désistement pur et simple de son pourvoi.
2. Il est donné acte à la société Cleaone Holding du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Nexity conseil et transaction.

Faits et procédure

3. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 18 mars 2022), la société Crédit Mutuel Pierre 1 (la société CMP 1) ayant pour gérante la société La Française Real Estate Managers, et la société France Investipierre, propriétaires indivis d'un immeuble, ont donné mandat à la société Nexity conseil et transaction de le vendre.
4. Le 15 décembre 2015, la société Cleaone Holding (la société Cleaone) a fait une offre d'achat que la société CMP 1 a acceptée le 22 décembre 2016, sous réserve de l'accord de son coindivisaire.
5. L'acceptation a été réitérée avec la même réserve le 2 février 2017, la signature de la promesse de vente étant fixée au 15 mars 2017.
6. A la suite du refus, par la société France Investipierre, de vendre le bien, celui-ci a été remis en vente et la société Cleaone a fait une nouvelle offre d'achat le 8 mars 2017.
7. Le 28 mars 2017, la société CMP 1 a informé la société Cleaone de l'absence d'acceptation ferme de cette offre faute d'accord de la société France Investipierre, et s'est prévalu de la caducité, au 15 mars 2017, des accords donnés à la suite de l'offre d'achat initiale du 15 décembre 2015.
8. Le 13 novembre 2017, la société CMP 1 a acquis les parts indivises de la société France Investipierre.
9. La société Cleaone a assigné les sociétés CMP 1, France Investipierre et Nexity conseil et transaction afin qu'il soit jugé qu'à la suite de l'acceptation de l'offre initiale par la société CMP 1 et à l'acquisition, par elle, de la totalité des parts indivises du bien, la vente était parfaite au prix de la première offre et que, le jugement valant acte de vente, elle soit condamnée à régulariser cette dernière et à lui payer des dommages-intérêts.

Examen des moyens

Sur le second moyen

10. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Énoncé du moyen

11. La société Cleaone fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à voir dire parfaite la vente acceptée par la société CMP1 le 22 décembre 2016, alors « que le contrat est formé par la rencontre d'une offre et d'une acceptation par lesquelles les parties manifestent leur volonté de s'engager ; que la vente est parfaite entre les parties dès qu'elles sont convenues de la chose et du prix ; que, par ailleurs, tout acte mettant fin à une indivision est un partage et que par l'effet déclaratif du partage, celui qui reçoit le bien est censé en avoir été propriétaire depuis le jour de son entrée dans l'indivision ; qu'en l'espèce, après avoir admis que « la SCPI CMP1 est devenue propriétaire unique de l'ensemble immobilier litigieux à la suite de l'acquisition des droits indivis détenus par la société France investipierre le 13 novembre 2017 » et que « ce partage a un effet déclaratif qui a pour effet de réputer la SCPI CMP1 seule propriétaire du bien indivis depuis la date de son entrée dans l'indivision », soit depuis le 6 novembre 1997, la cour d'appel a pourtant jugé que « cet effet déclaratif ne permet pas de faire revivre l'acceptation qu'elle avait donnée à la proposition d'achat de la société Cleaone atteinte de caducité depuis le 15 mai 2017 » ; qu'en se prononçant ainsi, lorsque l'effet déclaratif du partage avait justement eu pour effet de rendre la vente de l'ensemble immobilier parfaite entre les parties du fait de l'acceptation valablement émise par la société CMP 1 le 22 décembre 2016, peu important que la société Investipierre, alors coïndivisaire, n'ait pas donné son accord à cette vente avant la date prévue à l'acte, soit le 15 mai 2017, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses propres constatations et a, ce faisant, violé l'article 883 du code civil, ensemble les articles 1113 et 1583 du code civil. »

Réponse de la Cour

12. Il résulte de l'article 883 du code civil que le partage a un effet déclaratif et non constitutif, qui confère au titulaire du lot dont le bien fait partie l'ensemble des actes valablement accomplis sur ce bien depuis son entrée dans l'indivision.

13. La cour d'appel, par motifs propres et adoptés, a relevé qu'après l'offre d'achat de l'intégralité du bien immobilier pour 18 millions d'euros, il n'y avait pas eu d'acceptation ferme et définitive de vente de la part de la société CMP 1, celle-ci n'ayant jamais manifesté son intention de ne vendre que ses droits indivis et ayant subordonné son consentement à celui de son coïndivisaire, la société France Investipierre.

14. La cour d'appel a retenu à juste titre qu'à la suite du refus par la société France Investipierre de vendre, l'acceptation donnée sous condition par la CMP 1 était devenue caduque à l'issue du délai fixé pour la signature de la promesse de vente.

15. Elle en a exactement déduit que si, du fait du rachat des parts de son coïndivisaire, la société CMP 1 était devenue seule propriétaire de l'immeuble, l'effet déclaratif du partage ne permettait pas de faire revivre l'acceptation qu'elle avait donnée à la proposition d'achat de la société Cleaone, atteinte de caducité depuis le 15 mai 2017, l'effet déclaratif du partage ne s'appliquant qu'aux actes ou droits existants et valablement constitués.

16. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Cleaone Holding aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Cleaone Holding et la condamne à payer aux sociétés Crédit Mutuel Pierre 1 et La Française Real Estate Managers la somme globale de 3 000 euros.

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Delbano, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du treize juillet deux mille vingt-trois.