

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 15 février 2012

N° de pourvoi: 10-21.457

Publié au bulletin

Rejet

M. Charruault (président), président

Me Le Prado, Me Spinosi, SCP Laugier et Caston, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 31 mai 2010), que par acte sous seing privé du 24 mars 2004, Alain X... et Mme Florence Y..., son épouse, ont promis de vendre un immeuble à la société ABC Immobilier ayant pour gérant M. Benoît Z..., moyennant dation en paiement de deux appartements à Saint Jean de Braye et d'une maison d'habitation à construire ; qu'Alain X... est décédé le 25 septembre 2004 laissant à sa succession, sa veuve et leur fille mineure, Laura X..., ainsi que ses deux filles nées d'une première union, Mmes Cynthia et Vanessa X... ; que ces dernières s'opposant à la réitération de la vente, Mme Y... et sa fille ont saisi le juge des référés pour être autorisées à signer seules l'acte authentique ; que, par ordonnance de référé du 27 octobre 2005, le président du tribunal de grande instance d'Orléans a accueilli cette demande ; que, par actes des 29 et 30 mars 2006, Mme Y..., agissant en son nom et au nom de sa fille mineure, a signé l'acte authentique de vente de l'immeuble à la SCI Deskim, celle-ci déclarant venir aux droits de la société ABC immobilier, moyennant dation en paiement de deux appartements à Olivet et d'une maison d'habitation ; que la SCI Deskim et M. Z... ont assigné les vendeurs en dommages-intérêts à raison du retard subi et la SCI Deskim a assigné Mmes Cynthia et Vanessa X... pour voir constater la remise à titre de dation en paiement des appartements d'Olivet et de la maison, ce à quoi celles-ci s'opposaient ;

Sur les deux premières branches du moyen unique :

Attendu que la société Deskim et M. Z... reprochent à l'arrêt attaqué de les avoir déboutés de leurs demandes, et d'avoir annulé l'acte de vente des 29 et 30 mars 2006, alors, selon le moyen :

1°/ que le président du tribunal de grande instance qui autorise la signature d'un acte de disposition relatif à un bien indivis statue nécessairement en la forme des référés en tant que sa décision préjudicie au fond ; qu'en retenant, nonobstant la circonstance que l'autorisation visait la vente d'un bien indivis, que le président du tribunal de grande instance d'Orléans avait rendu, le 27 octobre 2005, une simple ordonnance de référé, la cour d'appel a violé l'article 815-5 du code civil ;

2°/ que le président du tribunal de grande instance qui autorise une mesure urgente que requiert l'intérêt commun des indivisaires statue en la forme des référés ; qu'au demeurant, en ajoutant que le président du tribunal de grande instance d'Orléans, par son ordonnance du 27 octobre 2005, avait nécessairement statué sur le fondement de l'article 815-5 du code civil, tout en soulignant qu'il avait été saisi d'une demande invoquant une situation d'urgence, ce qui commandait à tout le moins l'application de l'article 815-6 du code civil, la cour d'appel a, en toute hypothèse, violé l'article 815-6 du code civil ;

Attendu que, pour statuer ainsi, la cour d'appel a constaté que Mme Y... et sa fille avaient saisi de leur demande d'autorisation de signer seules l'acte de vente le juge des référés sur le fondement de l'article 808 du code de procédure civile et relevé qu'en motivant sa décision par le péril que le refus des autres indivisaires faisait courir à l'intérêt commun, le président du tribunal de grande instance a fait application des dispositions de l'article 815-5 du code civil ; qu'elle a, à bon droit, énoncé que si, lorsqu'il est saisi en application des articles 815-6, 815-7, 815-9 et 815-11 du même code, ce magistrat statue en la forme des référés, il en est autrement lorsqu'il est saisi sur le fondement de l'article 815-5, ce texte ne désignant pas la juridiction compétente, ce qui doit conduire à faire application du droit commun ; qu'elle en a exactement déduit que l'ordonnance du 27 octobre 2005 était une ordonnance de référé et, qu'en conséquence elle n'était pas revêtue de l'autorité de la chose jugée au fond ; qu'en aucune de ses deux premières branches le moyen n'est donc fondé ;

Sur les autres branches du moyen, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel relève, d'une part, que la signature de l'acte authentique était intervenue en exécution de l'ordonnance dont elle a retenu qu'elle était dépourvue de l'autorité de la chose jugée au fond et, d'autre part, qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner cette signature, l'acte proposé n'étant pas conforme à la promesse, les appartements objets de la dation n'étant pas ceux prévus et celle-ci ne prévoyant pas la substitution du bénéficiaire ; que la cour d'appel qui s'est fondée sur ces manquements aux obligations contractuelles a tiré les conséquences légales de ses constatations en annulant un tel acte auquel tous les indivisaires n'avaient pas consenti et qu'elle considérait comme contraire à l'intérêt de l'indivision ; que sa décision n'encourt aucune des critiques du moyen ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Deskim et M. Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la SCI Deskim et M. Z..., et condamne ceux-ci à payer à Mmes Cynthia et Vanessa X... la somme globale de 3 000 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Laugier et Caston, avocat aux Conseils pour la SCI Deskim et M. Z...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, déboutant la SCI DESKIM et Monsieur Z... de l'ensemble de leurs prétentions, prononcé l'annulation de la vente immobilière conclue les 29 et 30 mars 2006 ;

AUX MOTIFS QUE, sur le bien-fondé de l'action, pour s'opposer aux demandes de la SCI DESKIM, Mesdemoiselles Cynthia et Vanessa X... soulèvent la nullité de l'acte de vente des 29 et 30 mars 2006 ; que la SCI DESKIM leur oppose l'autorité de la chose jugée de l'ordonnance du 27 octobre 2005, qui a autorisé Madame Y... à signer ledit acte au nom de l'indivision ; qu'il convient d'observer que Madame Y... a saisi de sa demande d'autorisation de signer, seule, l'acte de vente, le Juge des référés du Tribunal de grande instance d'ORLEANS, sur le fondement de l'article 808 du Code de procédure civile ; que ce dernier, bien qu'il ne précise pas expressément le fondement juridique de sa décision, motive celle-ci par le péril que fait courir à l'intérêt commun de l'indivision le refus de signature de l'acte de vente opposé par Mesdemoiselles Cynthia et Vanessa X... ; que, ce faisant, il a fait application des dispositions de l'article 815-5 du Code civil, en vertu desquelles un indivisaire peut être autorisé, par justice, à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun ; que c'est à tort que les intimés soutiennent que l'ordonnance ainsi rendue serait, en réalité, non une ordonnance de référé, mais une ordonnance en la forme des référés, laquelle, à défaut d'exercice d'une voie de recours, bénéficierait de l'autorité de la chose jugée ; que la nature d'ordonnance en la forme des référés n'est, en effet, reconnue en la matière qu'aux décisions rendues par le Président du Tribunal de grande instance, statuant sur le fondement des articles 815-6, 815-7, 815-9 et 815-11 du Code civil, textes qui attribuent spécifiquement compétence à ce dernier, ce qui n'est pas le cas de l'article 815-5, lequel ne désigne pas la juridiction compétente pour statuer, ce qui doit conduire, le concernant, à faire application des règles de droit commun et à admettre que la décision rendue, sur son fondement, par le Président du Tribunal de grande instance, saisi comme tel, est une simple ordonnance de référé ; qu'une telle décision ne bénéficie pas de l'autorité de la chose jugée au principal et peut être remise en cause devant le juge du fond ; que Mesdemoiselles Cynthia et Vanessa X... doivent, dès lors, être admises à contester la validité de l'acte de vente passé en exécution de l'ordonnance du référé du 27 octobre 2005 (arrêt, p. 9) ;

1°) ALORS QUE le Président du Tribunal de grande instance qui autorise la signature d'un acte de disposition relatif à un bien indivis statue nécessairement en la forme des référés en tant que sa décision préjudicie au fond ; qu'en retenant, nonobstant la circonstance que l'autorisation visait la vente d'un bien indivis, que le Président du Tribunal de grande instance d'ORLEANS avait rendu, le 27 octobre 2005, une simple ordonnance de référé, la Cour d'appel a violé l'article 815-5 du Code civil ;

2°) ALORS QUE le Président du Tribunal de grande instance qui autorise une mesure urgente que requiert l'intérêt commun des indivisaires statue en la forme des référés ; qu'au demeurant, en ajoutant que le Président du Tribunal de grande instance d'ORLEANS, par son ordonnance du 27 octobre 2005, avait nécessairement statué sur le fondement de l'article 815-5 du Code civil, tout en soulignant qu'il avait été saisi d'une demande invoquant une situation d'urgence, ce qui commandait à tout le moins l'application de l'article 815-6 du Code civil, la Cour d'appel a, en toute hypothèse, violé l'article 815-6 du Code civil ;

et AUX MOTIFS QUE les appelantes critiquent l'acte authentique de vente en ce qu'il n'est pas conforme à la promesse de vente, d'une part, parce qu'il a été conclu avec la SCI DESKIM alors que la bénéficiaire de la promesse était la SARL ABC IMMOBILIER et, d'autre part, parce que la dation de deux appartements situés à SAINT-JEAN-DE BRAYE, prévue à l'acte initial, a été remplacée, sans leur accord, par la dation de deux appartements à OLIVET ; que, sur la faculté de substitution du bénéficiaire de la promesse, la promesse de vente a été consentie par les époux X...-Y... à la SARL ABC IMMOBILIER ; que l'acte stipulait que les premiers s'engageaient à vendre les biens, objet du litige, à cette dernière ; qu'il ne prévoyait, ni n'autorisait, aucune faculté de substitution ; que, dès lors, la substitution intervenue au profit de la SCI DESKIM, qui ne repose sur aucune stipulation contractuelle, constitue une cession de contrat, qui ne pouvait s'opérer qu'avec l'accord du cédant ; qu'or, la SCI DESKIM ne rapporte pas la preuve de ce qu'elle aurait obtenu un tel accord ; que l'acquiescement de Madame Y..., qui n'est pas la seule partie à l'acte, est insuffisant ; qu'il n'est, par ailleurs, ni justifié, ni même allégué, que Mesdemoiselles Cynthia et Vanessa X..., venant aux droits de leur père, auraient elles-mêmes donné leur accord à une telle substitution ; qu'en l'absence de faculté prévue à l'acte et faute d'avoir obtenu l'accord du cédant, la SCI DESKIM ne bénéficiait donc d'aucun droit à revendiquer le bénéfice de la promesse de vente ; que, pour ce premier motif, Mesdemoiselles Cynthia et Vanessa X... étaient bien fondées à s'opposer à la régularisation de l'acte authentique de vente ; que, sur l'objet de la dation en paiement, les énonciations de la promesse de vente sont extrêmement précises, les appartements devant faire l'objet de la dation y étant strictement déterminés ; qu'il s'agit, en effet, de deux appartements à SAINT-JEAN-

BRAYE ; que le bénéficiaire de la promesse ne pouvait, de sa propre initiative et sans le consentement des vendeurs, modifier l'objet de la dation en paiement ainsi convenue, en substituant aux appartements prévus d'autres biens, même de nature similaire, situés dans une autre commune ; que, pas davantage que pour la substitution de bénéficiaire, la SCI DESKIM ne rapporte la preuve de ce qu'elle aurait obtenu l'accord d'Alain X... ou de ses ayants droit, en l'occurrence Mesdemoiselles Cynthia et Vanessa X..., sur une telle modification, l'acquiescement de Madame Y... étant à cet égard insuffisant ; que l'intérêt de l'indivision étant d'obtenir l'exécution de la promesse de vente conformément aux conditions qui y étaient stipulées, le refus de Mesdemoiselles Cynthia et Vanessa X... de signer un acte de vente, dont les termes ne correspondent pas à ces conditions, est

justifié ; que l'acte des 29 et 30 mars 2006, qui n'est pas conforme aux stipulations contractuelles, doit être annulé (arrêt, p. 9 à 12) ;

3°) ALORS QUE les juges sont tenus de préciser le fondement juridique de leurs décisions ; qu'en annulant la vente immobilière intervenue les 29 et 30 mars 2006, en tant que Mesdemoiselles Cynthia et Vanessa X... n'avaient pas donné leur « accord » sur certaines stipulations de cet acte, qui n'était pas dès lors « conforme aux stipulations contractuelles », sans préciser le fondement juridique de sa décision, la Cour d'appel a violé l'article 12 du Code de procédure civile ;

4°) ALORS QUE tous les actes accomplis par les indivisaires ne nécessitent pas l'unanimité ; qu'au demeurant, en faisant de la sorte référence à « l'accord » de Mesdemoiselles Cynthia et Vanessa X..., en tant qu'elles étaient parties à l'acte de vente, ce qui aurait nécessairement impliqué que leur « accord » soit requis, sans dire en quoi tous les indivisaires devaient accepter la substitution intervenue et la modification de l'objet de la dation, la Cour d'appel n'a pas, en toute hypothèse, donné de base légale à sa décision au regard des articles 815-2 et suivants du Code civil ;

5°) ALORS QUE les actes accomplis par les indivisaires en méconnaissance des règles de majorité sont frappés d'inopposabilité ; qu'en toute hypothèse encore, en prononçant l'annulation de la vente, quand il ne pouvait être question, au mieux, que d'inopposabilité, la Cour d'appel a violé les articles 815-2 et suivants du Code civil ;

6°) ALORS QUE l'acte passé dans les conditions fixées par une autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut ; que, de même, et en toute occurrence, en prononçant l'annulation de la vente, quand celle-ci avait pourtant été conclue dans les conditions fixées par une autorisation de justice, la Cour d'appel a violé l'article 815-5 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Orléans du 31 mai 2010