

Cour de cassation

chambre civile 2

Audience publique du 13 octobre 2016

N° de pourvoi: 15-24482

ECLI:FR:CCASS:2016:C201493

Publié au bulletin

Rejet

Mme Flise (président), président

Me Le Prado, SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 30 juin 2015), que la société Mob a relevé appel de l'ordonnance du juge des référés d'un tribunal de commerce qui s'est reconnu compétent pour statuer sur la demande formée par la société Distribution du point du jour (la société DPJ) en restitution d'une indemnité d'immobilisation que cette dernière lui avait payée dans la perspective d'une vente immobilière devenue caduque par suite de la défaillance d'une condition suspensive prévue au compromis de vente ;

Attendu que la société Mob fait grief à l'arrêt de confirmer l'ordonnance du juge des référés la déboutant de sa demande tendant à ce qu'il se déclare incompétent au profit du tribunal de grande instance, alors, selon le moyen :

1°/ que la vente immobilière est un acte civil même si elle est conclue entre commerçants ; que les actions portant sur une question de vente immobilière relèvent de la compétence exclusive du tribunal de grande instance ; qu'en l'espèce, le litige était relatif aux conditions d'exécution du compromis de vente d'immeuble du 13 décembre 2013 conclu entre les sociétés Mob et DPJ, la société Mob soutenant que le défaut de réalisation de la condition suspensive n° 4 stipulée au compromis était exclusivement imputable à la société DPJ et contestant, dès lors, toute obligation à restitution de l'indemnité

d'immobilisation, par application de la clause prévoyant qu'elle lui resterait acquise en cas de non-réalisation de la condition suspensive du fait de l'acquéreur ; que dès lors, il relevait de la compétence exclusive du tribunal de grande instance en matière de propriété immobilière et de droits réels immobiliers ; qu'en rejetant cependant l'exception d'incompétence de la juridiction commerciale soulevée par la société Mob, la cour d'appel a violé l'article R. 211-4, 5°, du code de l'organisation judiciaire ;

2°/ qu'en matière civile, le tribunal de grande instance connaît des actions personnelles ou mobilières portant sur les demandes supérieures à la somme de 10 000 euros ; qu'en l'espèce, à supposer même, comme l'a retenu la cour d'appel, que la demande de la société DPJ en restitution de la somme de 140 000 euros versée à titre d'indemnité d'immobilisation s'analysait en une action mobilière, cette action ne relevait pas, pour autant, de la compétence de la juridiction commerciale ; qu'en effet, dès lors que la demande de restitution concernait une vente immobilière, qui demeure un acte civil même si elle est conclue entre sociétés commerciales, et que son montant dépassait 10 000 euros, le litige relevait de la compétence du tribunal de grande instance ; qu'en décidant au contraire que le premier juge avait retenu, à bon droit, la compétence de la juridiction commerciale, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation des articles L. 221-4, R. 211-3 et R. 221-4 du code de l'organisation judiciaire ;

Mais attendu que l'action en restitution d'une indemnité d'immobilisation versée par le bénéficiaire d'une promesse de vente subordonnée à une condition suspensive non réalisée est une action purement personnelle et mobilière dont la solution ne suppose nullement l'application des règles relatives à la transmission de la propriété immobilière ou à la constitution de droits réels immobiliers ;

Et attendu que le litige opposant deux personnes morales ayant la qualité de commerçantes à l'occasion de l'exercice de leur activité statutaire, c'est à bon droit que la cour d'appel a retenu la compétence de la juridiction commerciale ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Mob aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à la société Distribution du point du jour la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le

président en son audience publique du treize octobre deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat aux Conseils, pour la société Mob

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé l'ordonnance du juge des référés du tribunal de commerce de Nantes déboutant la société Mob de sa demande in limine litis tendant à ce qu'il se déclare incompétent au profit du tribunal de grande instance de Nantes statuant au fond et se déclarant compétent ;

AUX MOTIFS QUE, sur la compétence, la société appelante fait grief au premier juge d'avoir retenu sa compétence alors que le litige porte, selon elle, sur l'existence d'une vente immobilière, question relevant de la compétence exclusive du tribunal de grande instance en application de l'article R. 211-4 du code de l'organisation judiciaire. Au contraire, la SAS Sodijour conclut à la confirmation de l'ordonnance déferée en faisant valoir que la demande porte sur la restitution d'une indemnité d'immobilisation, ce qui s'analyse en une demande en paiement d'une créance de nature mobilière. En l'occurrence, la clause de l'acte du 13 décembre 2013 fondant la prétention de la société Sodijour stipule que l'acquéreur remettra au vendeur la somme de 210.000 euros en trois versements de 70.000 euros, cette indemnité d'immobilisation s'ajoutant au prix de cession de l'immeuble en cas de réalisation de la vente et restant définitivement acquise au vendeur en contrepartie de l'exclusivité consentie à l'acheteur en cas de non-réalisation de la cession du fait de l'acquéreur ou si l'une des conditions suspensives n'était pas levée avant le 31 décembre 2016. Il était, en outre, convenu que "par exception à ce qui précède, en cas de non-réalisation des conditions suspensives 4 et 5 ci-dessus visées avant le 31 mars 2014, l'indemnité d'immobilisation sera restituée à l'acquéreur, dans la limite des sommes effectivement versées. Le remboursement des dites devra intervenir au plus tard le 30 avril 2014." Dès lors, la demande de restitution de l'indemnité d'immobilisation s'analyse en une action mobilière opposant deux sociétés commerciales et non en une action immobilière pétitoire relevant de la compétence exclusive du tribunal de grande instance de sorte que le premier juge a à bon droit retenu la compétence de la juridiction commerciale ;

1) ALORS QUE la vente immobilière est un acte civil même si elle est conclue entre commerçants ; que les actions portant sur une question de vente immobilière relèvent de la compétence exclusive du tribunal de grande instance ; qu'en l'espèce, le litige était relatif aux conditions d'exécution du compromis de vente d'immeuble du 13 décembre 2013 conclu entre les sociétés Mob et Sodijour, la société Mob soutenant que le défaut de réalisation de la condition suspensive n° 4 stipulée au compromis était exclusivement imputable à la société Sodijour et contestant, dès lors, toute obligation à restitution de l'indemnité d'immobilisation, par application de la clause prévoyant qu'elle lui resterait acquise en cas de non-réalisation de la condition suspensive du fait de l'acquéreur ; que dès lors, il relevait de la compétence exclusive du tribunal de grande instance en matière de propriété immobilière et de droits réels immobiliers ; qu'en rejetant cependant l'exception d'incompétence de la juridiction commerciale soulevée par l'exposante, la cour

d'appel a violé l'article R. 211-4-5° du code de l'organisation judiciaire ;

2) ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QU'en matière civile, le tribunal de grande instance connaît des actions personnelles ou mobilières portant sur les demandes supérieures à la somme de 10.000 € ; qu'en l'espèce, à supposer même, comme l'a retenu la cour d'appel, que la demande de la société Sodijour en restitution de la somme de 140.000 € versée à titre d'indemnité d'immobilisation s'analysait en une action mobilière, cette action ne relevait pas, pour autant, de la compétence de la juridiction commerciale ; qu'en effet, dès lors que la demande de restitution concernait une vente immobilière, qui demeure un acte civil même si elle est conclue entre sociétés commerciales, et que son montant dépassait 10.000 €, le litige relevait de la compétence du tribunal de grande instance ; qu'en décidant au contraire que le premier juge avait retenu, à bon droit, la compétence de la juridiction commerciale, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation des articles L. 221-4, R. 211-3 et R. 221-4 du code de l'organisation judiciaire.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 30 juin 2015