

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 12 avril 2012

N° de pourvoi: 11-14.279

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 8 avril 2011), que Mme X..., propriétaire d'un appartement, a donné un mandat non exclusif de vente à l'Agence Alain Auclair (l'agence) ; que, par acte du 22 octobre 2003, rédigé par l'agence, Mme X... a vendu un appartement à M. Y... et Mme Z..., avec faculté de substitution ; que, par acte du 5 janvier 2004, enregistré le 10 février 2004, les acquéreurs ont constitué la société civile immobilière Farmol (SCI), laquelle, immatriculée le 11 février 2004, s'est substituée à M. Y... et Mme Z... ; que, par lettre du 8 mars 2004, Mme X... a indiqué que les conditions de réalisation de la vente n'étant pas respectées, l'acte authentique ne pouvait être signé le 15 mars 2004 ; que la SCI a assigné Mme X... en perfection de la vente ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que, lorsqu'elle est stipulée dans une promesse synallagmatique de vente, la clause de substitution constitue une cession de contrat soumise aux exigences de l'article 1690 du code civil ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé par refus d'application le texte susvisé ;

2°/ qu'en laissant sans réponse les conclusions de Mme X... qui faisaient valoir que la SCI, sur qui pesait la charge de la preuve de son droit prétendu, n'avait jamais justifié de la cession ou de la substitution qu'elle invoquait, et ce malgré les sommation et itérative sommation de communiquer qui lui avaient été délivrées, la cour d'appel a entaché son arrêt d'un défaut de motifs et violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu que la cour d'appel a retenu, à bon droit, répondant aux conclusions, que le fait pour les bénéficiaires d'un " compromis de vente " de se substituer un tiers ne constituait pas une cession de créance et n'emportait pas obligation d'accomplir les formalités de l'article 1690 du code civil ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile et 37 de la loi du 10 juillet 1991, rejette la demande de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze avril deux mille douze, signé par M. Terrier, président, et par Mme Berdeaux, greffier de chambre qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils pour Mme X....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit parfaite la vente intervenue, le 22 octobre 2003, entre la signataire d'une promesse synallagmatique de vente immobilière (Madame X...) et l'acquéreur substitué (la SCI FARMOL) aux bénéficiaires de la promesse, et condamné la signataire à payer à l'agent immobilier (l'Agence ALAIN AUCLAIR) la somme de 8. 285 € au titre de commission d'agence ;

AUX MOTIFS QUE le compromis de vente signé par Madame X... le 22 octobre 2003 comporte en page 1 la mention en caractères gras « il est précisé que l'acquéreur aura la faculté de se faire substituer » (arrêt p. 5 § 4) ; que les acquéreurs, qui ont entendu se substituer la SCI FARMOL, n'étaient contractuellement tenus à aucune formalité pour notifier la substitution à la venderesse dont l'acceptation n'était pas requise, étant observé que le fait pour les bénéficiaires d'un compromis de vente de se substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance et n'emporte pas obligation d'accomplir les formalités de l'article 1690 du code civil (arrêt p. 5 § 5) ;

1°) ALORS QUE, lorsqu'elle est stipulée dans une promesse synallagmatique de vente, la clause de substitution constitue une cession de contrat soumise aux exigences de l'article 1690 du code civil ; qu'en décidant le contraire la cour a violé par refus d'application le texte susvisé ;

2°) ALORS subsidiairement QU'en laissant sans réponse les conclusions de Madame X... qui faisaient valoir (concl. p. 14 § 4/ alinéas 2, 3, 6 et 7) que la SCI FARMOL, sur qui pesait la charge de la preuve de son droit prétendu, n'avait jamais justifié de la cession ou de la substitution qu'elle invoquait et ce malgré les sommations et itérative sommation de communiquer qui lui avaient été délivrées, la cour a entaché son arrêt d'un défaut de motifs et violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris du 8 avril 2010