Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 25 mars 2015

N° de pourvoi: 13-18.552 13-19.784

ECLI:FR:CCASS:2015:C300351

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Bénabent et Jéhannin, SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Joint les pourvois n J 13-18. 552 et n Y 13-19. 784 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 26 mars 2013), que par acte du 26 juin 2007, Mme Bernadette X..., Mme Brigitte Y..., M. Bruno Z..., Mme Catherine Y..., Mme Claude Z..., Mme Colette X..., Mme Danielle X..., Mme Denise X..., M. Emmanuel X..., M. François X..., Mme Françoise X..., Mme Geneviève Y..., Mme Geneviève X..., Mme Jacqueline Z..., M. Jean-Claude X..., M. Jean-Pierre Y..., Mme Marie-Anne Y..., M. Michel Y..., Mme Nicole X..., M. Philippe Y... et la congrégation Province de France de la Compagnie de Jésus ont vendu à la société Priams construction un terrain à bâtir, la réitération par acte authentique étant fixée au 15 septembre 2008 ; que par acte du 16 juillet 2007, la Banque populaire des Alpes s'est portée caution personnelle et solidaire de la société Priams construction à concurrence de 40 000 euros en garantie de l'indemnité d'immobilisation ; que la société Priams construction n'ayant pas réitéré la vente, les vendeurs l'ont assignée, ainsi que la Banque populaire des Alpes, en résiliation du " compromis de vente " et paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen du pourvoi n J 13-18. 552 de la société Priams construction et le premier moyen du pourvoi n Y 13-19. 784 de la Banque populaire des Alpes, réunis :

Attendu que la société Priams construction et la Banque populaire des Alpes font grief à l'arrêt de rejeter la demande de nullité du " compromis de vente " pour défaut d'autorisation administrative, alors, selon le moyen :

1°/ que la nullité pour défaut d'autorisation administrative de cession d'un immeuble par une congrégation religieuse reconnue est une nullité absolue fondée sur le régime d'ordre public institué par le décret du 13 juin 1966, modifié par le décret du 11 mai 2007 ; qu'elle peut être invoquée par toute personne justifiant d'un intérêt quelconque à son prononcé ; qu'en retenant que rien n'autorisait « l'acquéreur, qui n'est pas susceptible de subir quelque préjudice du fait de l'absence d'autorisation administrative de vente au profit de la

congrégation venderesse, à s'en prévaloir pour demander la nullité de la vente », cependant que la société Priams construction avait intérêt au prononcé de la nullité du compromis de vente, qui, au surplus, la plaçait dans une situation d'insécurité juridique totale quant au droit qu'il était censé lui transmettre, la cour d'appel a violé l'article 7 du décret du 11 mai 2007 ;

2°/ que l'aliénation par les établissements congréganistes autorisés ou légalement reconnus de biens immeubles est autorisée par arrêté du préfet du département où l'établissement a son siège ; que ces règles ont pour objet de permettre au préfet d'exercer un contrôle de l'acquéreur et du prix de cession de ses immeubles par la congrégation religieuse ; qu'en retenant que l'arrêté préfectoral du 11 avril 2006 autorisant la Province de France de la Compagnie de Jésus à accepter le legs et que la réponse du préfet au notaire en date du 22 septembre 2006 suffisaient à caractériser l'autorisation administrative prescrite par l'article 7 du décret du 11 mai 2007, cependant que le compromis de vente n'a été signé que le 26 juin 2007, de sorte que le préfet n'avait pas été en mesure d'exercer un contrôle quant à l'identité de l'acquéreur et quant au prix de la cession, la cour d'appel a statué par un motif impropre à justifier sa décision et violé l'article 7 du décret n 2007-807 du 11 mai 2007 ;

3°/ que l'aliénation par les établissements congréganistes autorisés ou légalement reconnus de biens immeubles est autorisée par arrêté du préfet du département où l'établissement a son siège ; que la finalité de l'autorisation administrative implique qu'elle soit nécessairement préalable à la situation pour laquelle elle est censée délivrer son accord ; qu'une régularisation par une autorisation tacitement délivrée a posteriori ne saurait satisfaire aux exigences de l'article 7 du décret du 11 mai 2007 ; qu'en retenant en l'espèce « que le notaire a, par courrier en date du 2 juillet 2007, notifié à la préfecture de Paris le compromis de vente du 26 juin précédent, que deux mois se sont écoulés sans opposition du préfet de Paris », pour en déduire que la congrégation Province de France de la Compagnie de Jésus bénéficiait de tout le pouvoir nécessaire pour opérer la vente litigieuse sans autre contrainte, la cour d'appel a violé l'article 7 du décret du 11 mai 2007 ;

Mais attendu que, selon l'article 7 du décret du 11 mai 2007, l'aliénation à titre onéreux de biens immeubles par les établissements congréganistes autorisés ou reconnus est autorisée par arrêté du préfet, cette autorisation étant réputée accordée s'il n'y a pas fait opposition dans les deux mois de sa notification par l'établissement ; qu'ayant relevé que, par lettre du 2 juillet 2007, le notaire avait notifié le " compromis de vente " à la préfecture de Paris sans opposition du préfet dans le délai de deux mois, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant relatif à l'impossibilité pour l'acquéreur de demander la nullité de la vente, en a exactement déduit que la Province de France de la Compagnie de Jésus avait le pouvoir de vendre l'immeuble ;

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

Sur le troisième moyen du pourvoi n° J 13-18. 552 de la société Priams construction, ci-après annexé :

Attendu que le premier moyen étant rejeté, le troisième moyen est sans portée ;

Sur le troisième moyen du pourvoi n Y 13-19. 784 de la Banque populaire des Alpes, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que la Banque populaire des Alpes avait fourni à l'acquéreur une caution solidaire pour 40 000 euros en garantie de l'indemnité d'immobilisation et relevé que la société Priams construction n'avait pas satisfait elle-même à son obligation, la cour d'appel, devant laquelle il n'était pas soutenu que l'exécution provisoire du jugement faisait obstacle au paiement, a pu en déduire que la banque devait être condamnée en sa qualité de caution solidaire de la société Priams ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le

deuxième moyen du pourvoi n° J 13-18. 552 et le deuxième moyen du pourvoi n° Y 13-19. 784 qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Condamne la société Priams construction aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Priams construction à payer la somme globale de 4 000 euros à Mme Bernadette X..., Mme Brigitte Y..., M. Bruno Z..., Mme Claude Z..., Mme Colette X..., Mme Denise X..., M. Emmanuel X..., M. François X..., Mme Françoise A..., Mme Geneviève Y..., Mme Geneviève X..., M. Jean-Claude X..., M. Jean-Pierre Y..., Mme Marie-Anne Y..., M. Michel Y..., Mme Nicole X..., M. Philippe Y..., la congrégation Province de France de la Compagnie de Jésus, Mme Catherine Y..., Mme Danielle X..., Mme Jacqueline Z... ; rejette les autres demandes ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-cinq mars deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Bénabent et Jehannin, avocat aux Conseils, pour la société Priams construction, demanderesse au pourvoi n° J 13-18. 552

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté les demandes de la société PRIAMS CONSTRUCTION tendant à la nullité du compromis de vente pour défaut d'autorisation administrative ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « rien n'autorise l'acquéreur, qui n'est pas susceptible de subir quelque préjudice du fait de l'absence d'autorisation administrative de vente au profit de la congrégation venderesse, à s'en prévaloir pour demander la nullité de la vente ; qu'au surplus, que le décret du 11 mai 2007, publié le 12 mai 2007, antérieurement à la vente, était applicable à la cause ; que l'aliénation à titre onéreux par les établissements congréganistes autorisés ou reconnus est soumise par son article 7 à autorisation par arrêté du préfet du département où l'établissement a son siège en précisant que « l'autorisation est réputée accordée si le préfet n'y a pas fait opposition dans les deux mois de leur notification par l'établissement » ; que l'arrêté du 11 avril 2006 qui avait autorisé le supérieur provincial de la Province de France de la Compagnie de Jésus à accepter le legs avait prescrit que « les biens immobiliers seront vendus dans un délai de trois ans à compter de la date du présent arrêté, aux enchères publiques ou à l'amiable » ; que par courrier du 22 septembre 2006, en réponse à une lettre du 19 septembre, le préfet avait écrit au notaire : « je vous confirme que l'arrêté préfectoral en date du 11 avril 2006 qui vous a été adressé vous permet de régulariser la vente de ce bien au prix proposé par l'acquéreur et qu'il n'est pas nécessaire d'établir un nouvel arrêté » ; que le notaire a, par courrier du 2 juillet 2007, notifié à la Préfecture de Paris le compromis de vente du 26 juin précédent, que deux mois se sont écoulés sans opposition du Préfet de Paris, lequel a encore confirmé le 14 juin 2011 à Monsieur Michel Y... les termes de sa lettre du 22 septembre 2006 ; qu'il apparaît que, en toute hypothèse, la Province de France de la Compagnie de Jésus bénéficiait de tout le pouvoir nécessaire pour opérer la vente litigieuse sans autre contrainte, et qu'il n'appartient pas à la société Priams Construction d'avoir plus d'exigences administratives que la Préfecture de Paris soi-même » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES DES PREMIERS JUGES QUE « le compromis en question a été signé, comme il l'a déjà été vu ci-dessus, le 26 juin 2007 ; qu'en vertu de l'article 2 du décret de 1966 précité, et sous réserve des dispositions des articles 7 et 8 de la loi du 4 février 1901, l'acceptation des dons et legs faits aux établissements congrégationistes autorisés ou légalement reconnus et, dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin ou de la Moselle, aux établissements publics du culte, l'acquisition à titre onéreux ou

l'aliénation par lesdits établissements de biens immeubles, de rentes ou valeurs garanties par l'Etat, étaient autorisées par arrêté du préfet du département où était le siège de l'établissement ; que ce décret n° 66-388 du 13 juin 1966 a été abrogé, à l'exception de son article 3, par l'article 11 du décret n° 2007-807 du 11 mai 2007 ; qu'un décret entre en vigueur à la date qu'il fixe ou, à défaut, le lendemain de sa publication sauf urgence ; qu'en l'occurrence ce décret de 2007 est entré en vigueur le lendemain de sa publication au journal officiel (en date du 12 mai 2007) soit le 13 mai 2007 ; que les articles 1 à 6 de ce nouveau décret n° 2007-807 du 11 mai 2007 sont relatifs aux conditions dans lesquelles les établissements susvisés peuvent être autorisés à accepter des libéralités ; que les dispositions sur l'acceptation des libéralités ne sont pas en cause dans le présent litige, la congrégation Province de France de la Compagnie de Jésus étant régulièrement propriétaire, sur autorisation accordée par arrêté préfectoral du 11 avril 2006, des biens immobiliers qu'elle avait reçus en legs ; qu'il n'y a donc pas lieu de débattre sur ce point ; que s'agissant de l'aliénation de ceux-ci, elle n'est plus soumise à une autorisation devant être accordée systématiquement sous forme d'arrêté préfectoral ; que l'article 7 alinéa 2 du décret n° 2007-807 du 11 mai 2007 précise en effet que l'autorisation est réputée accordée si le préfet n'y a pas fait opposition dans les deux mois de leur notification par l'établissement ; que si donc ce nouveau décret de 2007 a bien maintenu le principe d'une tutelle de l'Etat sur les actes de dispositions pour les associations et fondations reconnues d'utilité publique qui y font référence dans leurs statuts, pour les établissements congrégationnistes autorisés ou légalement reconnus ainsi que pour les établissements publics du culte dans les trois départements précités, il n'a pas pour autant imposé une autorisation expresse sous forme d'arrêté préfectoral ; que c'est donc de façon erronée que la société PRIAMS soutient qu'au cas d'espèce la vente était soumise à autorisation préalable expresse ; que la lecture des pièces versées aux débats permet de considérer qu'en l'occurrence, l'autorisation donnée à la congrégation d'aliéner son bien immobilier ne prête à aucune contestation sérieuse possible ; qu'il est à remarquer d'abord, chose particulière, que la congrégation avait été, dès autorisation d'accepter le legs en 2006, d'ores et déjà autorisée à vendre les biens ainsi acquis ; que l'arrêté préfectoral du 11 avril 2006 indiquant en effet que ceux-ci seraient vendus dans un délai de trois ans à compter de la date dudit arrêté, aux enchères publiques ou à l'amiable ; qu'il apparaît en outre que, nonobstant cette autorisation donnée dès 2006, les vendeurs, par l'intermédiaire de leur notaire, se sont préoccupés, avant rédaction du compromis de vente, de vérifier si une nouvelle autorisation n'était pas nécessaire, des échanges de correspondances (pièces 25, 28 et 29 des demandeurs) avec la préfecture de PARIS en attestant ; que le 22 septembre 2006, cette dernière a une nouvelle fois confirmé que la vente projetée ne nécessitait pas d'autorisation nouvelle ; que cette position de la Préfecture a encore une fois été confirmée le 14 juin 2011 ; que dans ce dernier courrier, le Préfet rappelle qu'il a bien été informé de cette vente et de ses conditions par le notaire le 19 septembre 2006 ; qu'amplement informé de cette vente, tant avant la signature de l'acte qu'après, le Préfet ne s'y est, d'évidence, pas opposé ; que vainement invoqué par la société PRIAMS, ce moyen tiré de la nullité du compromis de vente sera donc écarté » ;

1°/ ALORS QUE la nullité pour défaut d'autorisation administrative de cession d'un immeuble par une congrégation religieuse reconnue est une nullité absolue fondée sur le régime d'ordre public institué par le décret du 13 juin 1966, modifié par le décret du 11 mai 2007 ; qu'elle peut être invoquée par toute personne justifiant d'un intérêt quelconque à son prononcé ; qu'en retenant que rien n'autorisait « l'acquéreur, qui n'est pas susceptible de subir quelque préjudice du fait de l'absence d'autorisation administrative de vente au profit de la congrégation vendeuse, à s'en prévaloir pour demander la nullité de la vente », cependant que la société PRIAMS CONSTRUCTION avait intérêt au prononcé de la nullité du compromis de vente, qui au surplus, la plaçait dans une situation d'insécurité juridique totale quant au droit qu'il était censé lui transmettre, la Cour d'appel a violé

l'article 7 du décret du 11 mai 2007 ;

2°/ ALORS QUE l'aliénation par les établissements congréganistes autorisés ou légalement reconnus de biens immeubles est autorisée par arrêté du Préfet du département où l'établissement a son siège ; que ces règles ont pour objet de permettre au Préfet d'exercer un contrôle de l'acquéreur et du prix de cession de ses immeubles par la congrégation religieuse ; qu'en retenant que l'arrêté préfectoral du 11 avril 2006 autorisant la PROVINCE DE FRANCE DE LA COMPAGNIE DE JESUS à accepter le legs et que la réponse du Préfet au notaire en date du 22 septembre 2006 suffisaient à caractériser l'autorisation administrative prescrite par l'article 7 du décret du 11 mai 2007, cependant que le compromis de vente n'a été signé que le 26 juin 2007, de sorte que le Préfet n'avait pas été en mesure d'exercer un contrôle quant à l'identité de l'acquéreur et quant au prix de la cession, la Cour d'appel a statué par un motif impropre à justifier sa décision et violé l'article 7 du décret n° 2007-807 du 11 mai 2007 ;

3°/ ALORS QUE l'aliénation par les établissements congréganistes autorisés ou légalement reconnus de biens immeubles est autorisée par arrêté du Préfet du département où l'établissement a son siège ; que la finalité de l'autorisation administrative implique qu'elle soit nécessairement préalable à la situation pour laquelle elle est censée délivrer son accord ; qu'une régularisation par une autorisation tacitement délivrée a posteriori ne saurait satisfaire aux exigences de l'article 7 du décret du 11 mai 2007 ; qu'en retenant en l'espèce « que le notaire a, par courrier en date du 2 juillet 2007, notifié à la Préfecture de Paris le compromis de vente du 26 juin précédent, que deux mois se sont écoulés sans opposition du Préfet de Paris », pour en déduire que la congrégation PROVINCE DE FRANCE DE LA COMPAGNIE DE JESUS bénéficiait de tout le pouvoir nécessaire pour opérer la vente litigieuse sans autre contrainte, la Cour d'appel a violé l'article 7 du décret du 11 mai 2007.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la résolution, aux torts exclusifs de la société PRIAMS CONSTRUCTION, du compromis de vente signé le 26 juin 2007 par les consorts X... et la société PRIAMS CONSTRUCTION portant sur un terrain de 17 401 mètres carrés situé dans l'AIN sur la commune de CHATILLON-EN-MICHAILLE, cadastré section AC numéro 113 et 201, lieudit « Le Grand Pré » et de l'avoir condamnée à payer aux consorts X... la somme de 80 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « le compromis de vente mettait comme condition particulière la signature d'un contrat entre l'acquéreur et Monsieur B..., et d'un autre contrat avec Monsieur C..., et prévoyait une clause pénale de 240 000 euros seulement en cas de non respect de cette clause ; que dès lors que les contrats étaient signés, la pénalité ainsi prévue ne pouvait pas être due et la condition que Monsieur B... soit l'architecte de l'opération était remplie ; qu'il semble bien que la société Priams l'ait ainsi compris puisqu'il résulte de sa lettre du 13 août 2008 à Monsieur Y... qu'elle a « signé dernièrement avec Monsieur B... un protocole d'accord mettant un terme définitif à la mission qui lui avait été ainsi confiée », de quoi il résulte qu'elle a effectivement mis fin au contrat avec Monsieur B... alors qu'il n'a jamais été question qu'elle verse la pénalité de 240 000 euros ; qu'il est d'ailleurs à remarquer que le refus de se présenter à la signature de l'acte authentique n'était pas motivé par une quelconque impossibilité, mais était accompagné, selon la lettre du 29 septembre 2008, d'une « demande de prolongation amiable des délais du compromis de vente », demande incompatible avec les moyens soulevés à présent ; que dans une autre lettre à Monsieur Y... du 2 septembre 2008, elle estime que « la prorogation de la réitération de la vente, acte qui demeure valable, constitue une juste et légitime compensation », compensation semble-t-il aux déboires occasionnés par la relation avec Monsieur B... et les retards de commercialisation engendrés ; que la demande d'augmentation de l'indemnisation des consorts X... n'est pas justifiée et que le jugement sera donc confirmé sur ce point » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES DES PREMIERS JUGES QUE « la société PRIAMS soutient que les consorts X... lui ont imposé l'intervention de l'architecte B... avec lequel elle a ainsi été tenue de passer des contrats d'architecte ; lesquels à son sens sont interdépendants de l'acte de vente ; qu'elle affirme que le choix de cet architecte était la condition sine qua non de la signature du compromis de vente ; que reprochant à Monsieur B... toute une série de manquements à ses obligations (pages 57 à 83 de ses conclusions), elle précise qu'elle a été ainsi, entre autres griefs, contrainte d'avoir recours à un autre architecte en qualité de sous-traitant et même de faire déposer un permis de construire modificatif le 17 mars 2008 qui a été accordé le 16 mai 2008 ; que pour autant, et en dépit de la longueur de ses écritures, la société PRIAMS ne conclut pas de façon expresse à la résiliation des contrats d'architecte, laquelle au demeurant exigerait, à tout le moins, la mise en cause de Monsieur B... ; qu'au demeurant, il n'y a absolument pas d'interdépendance des contrats ; que la lecture du compromis de vente, des conclusions des parties et des pièces produites à l'appui de celles-ci permet de constater que les vendeurs ont, il est vrai, manifestement tenu à indiquer les raisons pour lesquelles ils ont contracté, dans les conditions édictées dans ledit compromis, avec la société PRIAMS ; qu'il est exact que les consorts X... ont ainsi conduit la société PRIAMS, sauf à payer une clause pénale, à avoir recours aux services de Messieurs B... et C... ; que les consorts X... ne s'étaient pas en effet contentés de vendre un terrain mais, après obtention d'un certificat d'urbanisme, s'étaient, avec le concours de ces deux professionnels, véritablement investis dans un projet d'urbanisme (voir leur pièce n° 17) qui avait déjà généré des frais importants ; que pour autant, les parties n'ont pas subordonné la validité de ce compromis de vente au concours impératif de ces deux professionnels, la société PRIAMS pouvant en effet s'affranchir de cette contrainte moyennant le paiement de la somme de 240 000 euros ; que cette clause pénale devenait caduque dès signature des contrats d'architecte ; qu'en aucun cas donc les parties au compromis de vente n'ont prévu qu'elles seraient libérées de leur engagement en cas de recours à un autre architecte ou un autre ingénieur VRD ; que les aléas ultérieurs à l'achat du terrain, liés à la construction et à la commercialisation, auxquels sont généralement confrontés les promoteurs professionnels rompus à ce types de difficultés, n'empêchaient donc nullement la société PRIAMS de réitérer le contrat de vente par acte authentique et d'en payer le prix convenu ; que celle-ci est dans l'incapacité la plus absolue de prouver l'existence d'une faute des demandeurs dans l'exécution de leurs obligations nées de la signature du compromis de vente et qui l'autoriserait à en demander la résolution ; que les griefs liés à l'immixtion prétendue de l'un des vendeurs - Monsieur Y... - dans les relations contractuelles entre l'architecte B... et la société PRIAMS, à les supposer établis, ne pourraient éventuellement ne justifier qu'une action en dommages et intérêts sur la base des dispositions des articles 1382 et suivants du Code civil et ce, en cas de dommage prouvé ; que la société PRIAMS se refuse donc sans motif valable à signer l'acte authentique d'achat du terrain qu'elle s'est engagée à acquérir ; que c'est donc bien à ses torts que la résolution du compromis de vente doit être prononcée »

;

ALORS QUE pour déterminer l'indivisibilité de deux contrats, les juges du fond doivent procéder à une analyse des circonstances de l'espèce pour apprécier si dans la commune intention des parties la considération de chacun d'entre eux est une condition de l'existence de l'autre ou s'ils s'inscrivent dans une opération d'ensemble dont l'économie générale est indissociable ; qu'ils ne peuvent se borner à une affirmation générale portant sur l'absence d'interdépendance des contrats ; qu'en se bornant à retenir, par motifs adoptés et par des considérations générales, que si les vendeurs avaient imposé Monsieur B..., « pour autant, les parties n'ont pas subordonné la validité de ce compromis au concours impératif de ces deux professionnels », sans rechercher, comme l'y invitaient les conclusions de la société PRIAMS CONSTRUCTION, si le fait que Monsieur B... ait été imposé comme condition préalable à l'ouverture des négociations et à la signature du

compromis de vente, que Monsieur Y... se soit immiscé dans le calcul de la rémunération de l'architecte et dans les relations contractuelles entre la société PRIAMS CONSTRUCTION et ce dernier, que ces contrats aient été conclus simultanément et participaient d'une opération d'ensemble dont l'économie était indissociable, n'étaient pas de nature à caractériser l'indivisibilité des contrats, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1131 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la BANQUE POPULAIRE à payer aux consorts X... la somme de 40 000 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 14 novembre 2008 ;

AUX MOTIFS QUE « la Banque populaire, caution solidaire de la société Priams ne pouvait refuser le paiement demandé dès lors que la société Priams n'avait pas elle-même satisfait à son obligation » ;

ALORS QUE la cassation à intervenir sur le chef de l'arrêt ayant prononcé la résolution du compromis de vente signé le 26 juin 2007 aux torts exclusifs de la société PRIAMS CONSTRUCTION, emportera, aux termes de l'article 624 du Code de procédure civile, celle du chef de l'arrêt ayant condamné la BANQUE POPULAIRE à payer aux consorts X... la somme de 40 000 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 14 novembre 2008, en raison du lien de dépendance nécessaire existant entre ces deux chefs de l'arrêt, la Cour d'appel ayant condamné la BANQUE POPULAIRE au motif « que la société Priams n'avait pas elle-même satisfait à son obligation ».

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour la société Banque populaire des Alpes, demanderesse au pourvoi n° Y 13-19. 784

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté la demande en nullité du compromis de vente et d'AVOIR en conséquence, réformant le jugement entrepris sur ce point, condamné la BANQUE POPULAIRE DES ALPES à payer aux consorts X... la somme de 40 000 € avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 14 novembre 2008 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « rien n'autorise l'acquéreur, qui n'est pas susceptible de subir quelque préjudice du fait de l'absence d'autorisation administrative de la vente au profit de la congrégation venderesse, à s'en prévaloir pour demander la nullité de la vente ; qu'au surplus, le décret du 11 mai 2007, publié le 12 mai 2007, antérieurement à la vente, était applicable à la cause ; que l'aliénation à titre onéreux par les établissements congréganistes autorisés ou reconnus est soumise par son article 7 à autorisation par arrêté du préfet du département où l'établissement a son siège en précisant que « l'autorisation est réputée accordée si le préfet n'y a pas fait opposition dans les deux mois de leur notification par l'établissement » ; que l'arrêté du 11 avril 2006 qui avait autorisé le supérieur provincial de la Province de France de la Compagnie de Jésus à accepter le legs avait prescrit que « les biens immobiliers seront vendus dans un délai de trois ans à compter de la date du présent arrêté, aux enchères publiques ou à l'amiable » ; que, par courrier du 22 septembre 2006, en réponse à une lettre du 19 septembre, le préfet avait écrit au notaire : « je vous confirme que l'arrêté préfectoral en date du 11 avril 2006 qui vous a été adressé vous permet de régulariser la vente de ce bien au prix proposé par l'acquéreur et qu'il n'est pas nécessaire d'établir un nouvel arrêté » ; que le notaire a, par courrier du 2 juillet 2007, notifié à la Préfecture de Paris le compromis de vente du 26 juin précédent, que deux mois se sont écoulés sans opposition du préfet de Paris, lequel a encore confirmé le 14 juin 2011 à Monsieur Michel Y... les termes de sa lettre du 22 septembre 2006 ; qu'il apparaît que, en toute hypothèse, la Province de France de la Compagnie de Jésus bénéficiait de

tout le pouvoir nécessaire pour opérer la vente litigieuse sans autre contrainte, et qu'il n'appartient pas à la société Priams construction d'avoir plus d'exigences administratives que la Préfecture de Paris soi-même (sic) » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE, aux termes du jugement entrepris, « le Préfet rappelle qu'il a bien été informé de cette vente et de ses conditions par le notaire le 19 septembre 2006 » ;

ALORS en premier lieu QUE la nullité encourue pour défaut d'autorisation administrative d'une vente d'un immeuble à titre onéreux par un établissement congréganiste autorisé a un caractère absolu et peut être demandée par toute personne ayant intérêt à son prononcé ; qu'en jugeant que « rien n'autorise l'acquéreur, qui n'est pas susceptible de subir quelque préjudice du fait de l'absence d'autorisation administrative de la vente au profit de la congrégation venderesse, à s'en prévaloir pour demander la nullité de la vente » (arrêt, p. 5), la cour d'appel a violé l'article 7 du décret n° 2007-807 du 11 mai 2007 ;

ALORS en deuxième lieu QUE l'aliénation de biens immeubles par les établissements congréganistes autorisés ou légalement reconnus est autorisée par arrêté du préfet du département où l'établissement a son siège ; qu'en jugeant que l'autorisation préfectorale de la vente ayant fait l'objet de la promesse synallagmatique du 26 juin 2007 aurait été accordée par l'arrêté du 11 avril 2006 qui avait autorisé le supérieur de la congrégation à accepter le legs de l'immeuble en cause et par un courrier de la préfecture du 22 septembre 2006 répondant à un courrier du notaire de la congrégation du 19 septembre 2006 qui n'indiquait ni le prix de cession ni l'identité de l'acquéreur, soit des actes antérieurs à la vente litigieuse, établis à des dates où la préfecture ne connaissait aucune des conditions de la vente conclue ultérieurement, la cour d'appel a violé l'article 7 du décret n° 2007-807 du 11 mai 2007 ;

ALORS en troisième lieu QUE l'aliénation de biens immeubles par les établissements congréganistes autorisés ou légalement reconnus est autorisée par arrêté du préfet du département où l'établissement a son siège ; qu'en jugeant que l'absence de réponse de la préfecture au courrier de notification du compromis de vente du notaire en date du 2 juillet 2007 ainsi que le courrier de la préfecture du 14 juin 2011, soit des actes postérieurs à la conclusion de la vente, vaudraient régularisation tacite d'une cession conclue sans autorisation, la cour d'appel a violé l'article 7 du décret n° 2007-807 du 11 mai 2007, ensemble l'article 1589 du Code civil.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR prononcé la résolution, aux torts exclusifs de la société PRIAMS CONSTRUCTION, du compromis de vente signé le 26 juin 2007 par les consorts X... et la société PRIAMS CONSTRUCTION portant sur un terrain de 17 401 mètres carrés situé dans l'AIN sur la commune de CHATILLON-EN-MICHAILLE, cadastré section AC numéro 113 et 201, lieudit « Le Grand Pré » et de l'AVOIR condamnée à payer aux consorts X... la somme de 80 000 euros à titre de dommages et intérêts, et d'AVOIR en conséquence condamné la BANQUE POPULAIRE DES ALPES à payer aux consorts X... la somme de 40 000 € avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 14 novembre 2008 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « le compromis de vente mettait comme condition particulière la signature d'un contrat entre l'acquéreur et Monsieur B..., et d'un autre contrat avec Monsieur C..., et prévoyait une clause pénale de 240 000 euros seulement en cas de non respect de cette clause ; que dès lors que les contrats étaient signés, la pénalité ainsi prévue ne pouvait pas être due et la condition que Monsieur B... soit l'architecte de l'opération était remplie ; qu'il semble bien que la société Priams l'ait ainsi compris puisqu'il résulte de sa lettre du 13 août 2008 à Monsieur Y... qu'elle a « signé dernièrement avec Monsieur B... un protocole d'accord mettant un terme définitif à la mission qui lui avait été ainsi confiée », de quoi il résulte qu'elle a effectivement mis fin au contrat avec Monsieur B... alors qu'il n'a jamais été question

qu'elle verse la pénalité de 240 000 euros ; qu'il est d'ailleurs à remarquer que le refus de se présenter à la signature de l'acte authentique n'était pas motivé par une quelconque impossibilité, mais était accompagné, selon la lettre du 29 septembre 2008, d'une « demande de prolongation amiable des délais du compromis de vente », demande incompatible avec les moyens soulevés à présent ; que dans une autre lettre à Monsieur Y... du 2 septembre 2008, elle estime que « la prorogation de la réitération de la vente, acte qui demeure valable, constitue une juste et légitime compensation », compensation semble-t-il aux déboires occasionnés par la relation avec Monsieur B... et les retards de commercialisation engendrés ; que la demande d'augmentation de l'indemnisation des consorts X... n'est pas justifiée et que le jugement sera donc confirmé sur ce point » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE, aux termes du jugement entrepris, « la société PRIAMS soutient que les consorts X... lui ont imposé l'intervention de l'architecte B... avec lequel elle a ainsi été tenue de passer des contrats d'architecte ; lesquels à son sens sont interdépendants de l'acte de vente ; qu'elle affirme que le choix de cet architecte était la condition sine qua non de la signature du compromis de vente ; que reprochant à Monsieur B... toute une série de manquements à ses obligations (pages 57 à 83 de ses conclusions), elle précise qu'elle a été ainsi, entre autres griefs, contrainte d'avoir recours à un autre architecte en qualité de sous-traitant et même de faire déposer un permis de construire modificatif le 17 mars 2008 qui a été accordé le 16 mai 2008 ; que pour autant, et en dépit de la longueur de ses écritures, la société PRIAMS ne conclut pas de façon expresse à la résiliation des contrats d'architecte, laquelle au demeurant exigerait, à tout le moins, la mise en cause de Monsieur B... ; qu'au demeurant, il n'y a absolument pas d'interdépendance des contrats ; que la lecture du compromis de vente, des conclusions des parties et des pièces produites à l'appui de celles-ci permet de constater que les vendeurs ont, il est vrai, manifestement tenu à indiquer les raisons pour lesquelles ils ont contracté, dans les conditions édictées dans ledit compromis, avec la société PRIAMS ; qu'il est exact que les consorts X... ont ainsi conduit la société PRIAMS, sauf à payer une clause pénale, à avoir recours aux services de Messieurs B... et C... ; que les consorts X... ne s'étaient pas en effet contentés de vendre un terrain mais, après obtention d'un certificat d'urbanisme, s'étaient, avec le concours de ces deux professionnels, véritablement investis dans un projet d'urbanisme (voir leur pièce n° 17) qui avait déjà généré des frais importants ; que pour autant, les parties n'ont pas subordonné la validité de ce compromis de vente au concours impératif de ces deux professionnels, la société PRIAMS pouvant en effet s'affranchir de cette contrainte moyennant le paiement de la somme de 240 000 euros ; que cette clause pénale devenait caduque dès signature des contrats d'architecte ; qu'en aucun cas donc les parties au compromis de vente n'ont prévu qu'elles seraient libérées de leur engagement en cas de recours à un autre architecte ou un autre ingénieur VRD ; que les aléas ultérieurs à l'achat du terrain, liés à la construction et à la commercialisation, auxquels sont généralement confrontés les promoteurs professionnels rompus à ce types de difficultés, n'empêchaient donc nullement la société PRIAMS de réitérer le contrat de vente par acte authentique et d'en payer le prix convenu ; que celle-ci est dans l'incapacité la plus absolue de prouver l'existence d'une faute des demandeurs dans l'exécution de leurs obligations nées de la signature du compromis de vente et qui l'autoriserait à en demander la résolution ; que les griefs liés à l'immixtion prétendue de l'un des vendeurs, Monsieur Y... dans les relations contractuelles entre l'architecte B... et la société PRIAMS, à les supposer établis, ne pourraient éventuellement ne justifier qu'une action en dommages et intérêts sur la base des dispositions des articles 1382 et suivants du Code civil et ce, en cas de dommage prouvé ; que la société PRIAMS se refuse donc sans motif valable à signer l'acte authentique d'achat du terrain qu'elle s'est engagée à acquérir ; que c'est donc bien à ses torts que la résolution du compromis de vente doit être prononcée » ;

ALORS QUE pour déterminer l'indivisibilité de deux contrats, les juges du fond doivent

procéder à une analyse des circonstances de l'espèce pour apprécier si dans la commune intention des parties la considération de chacun d'entre eux est une condition de l'existence de l'autre ou s'ils s'inscrivent dans une opération d'ensemble dont l'économie générale est indissociable ; qu'ils ne peuvent se borner à une affirmation générale portant sur l'absence d'interdépendance des contrats ; qu'en se bornant à retenir, par motifs adoptés et par des considérations générales, que si les vendeurs avaient imposé Monsieur B..., « pour autant, les parties n'ont pas subordonné la validité de ce compromis au concours impératif de ces deux professionnels », sans rechercher, comme l'y invitaient les conclusions de la société PRIAMS CONSTRUCTION, auxquelles renvoyaient les conclusions de la BANQUE POPULAIRE DES ALPES, si le fait que Monsieur B... ait été imposé comme condition préalable à l'ouverture des négociations et à la signature du compromis de vente, que Monsieur Y... se soit immiscé dans le calcul de la rémunération de l'architecte et dans les relations contractuelles entre la société PRIAMS CONSTRUCTION et ce dernier, que ces contrats aient été conclus simultanément et participaient d'une opération d'ensemble dont l'économie était indissociable, n'étaient pas de nature à caractériser l'indivisibilité des contrats, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1131 du Code civil.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné la BANQUE POPULAIRE DES ALPES à payer aux consorts X... la somme de 40 000 € avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 14 novembre 2008 ; AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « la BANQUE POPULAIRE, caution solidaire de la société PRIAMS, ne pouvait refuser le paiement demandé dès lors que la société PRIAMS n'avait pas elle-même satisfait à son obligation » ;

ALORS en premier lieu QU'en condamnant la BANQUE POPULAIRE DES ALPES au motif que « la BANQUE POPULAIRE, caution solidaire de la société PRIAMS, ne pouvait refuser le paiement demandé dès lors que la société PRIAMS n'avait pas elle-même satisfait à son obligation », sans préciser si cette condamnation l'était au titre de l'engagement de caution ou en réparation d'un refus fautif, par la BANQUE POPULAIRE DES ALPES, d'exécuter son engagement de caution, la cour d'appel n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle, violant ainsi l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS subsidiairement, en deuxième lieu, QUE celui qui se rend caution d'une obligation, se soumet envers le créancier à satisfaire à cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même ; qu'en condamnant la BANQUE POPULAIRE DES ALPES à payer 40 000 € au titre de son engagement de caution au motif que « la BANQUE POPULAIRE, caution solidaire de la société PRIAMS, ne pouvait refuser le paiement demandé dès lors que la société PRIAMS n'avait pas elle-même satisfait à son obligation », nonobstant le fait que la condamnation du débiteur principal a été intégralement exécutée au titre de l'exécution provisoire du jugement entrepris, ce que l'arrêt a constaté en rappelant page 4 la demande de remboursement de cette condamnation, la cour d'appel a violé l'article 2288 du code civil ;

ALORS subsidiairement, en troisième lieu, QUE le retard de paiement de la caution après la mise en demeure de celle-ci donne droit à des intérêts moratoires ; qu'en condamnant la BANQUE POPULAIRE DES ALPES au paiement de la somme de 40 000 € au motif que « la BANQUE POPULAIRE, caution solidaire de la société PRIAMS, ne pouvait refuser le paiement demandé dès lors que la société PRIAMS n'avait pas elle-même satisfait à son obligation », sans justifier d'un préjudice distinct du simple retard de paiement, lequel a déjà été indemnisé par le débiteur principal au titre de sa condamnation, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil, ensemble son article 1153.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry , du 26 mars 2013