

COUR DE CASSATION

Audience publique du **19 juin 2012**

Cassation partielle

M. GÉRARD, conseiller doyen
faisant fonction de président

Arrêt n° 716 F-P+B

Pourvoi n° X 11-19.775

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE,
FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par M. Jean Gourdan
de Fromentel, domicilié 23 rue Saint-Agricol, 84000 Avignon,

contre l'arrêt rendu le 19 avril 2011 par la cour d'appel de Nîmes (chambre
civile - 1re chambre B), dans le litige l'opposant :

1^o/ à M. Jean-François Aubert, domicilié 3 avenue Maréchal de
Lattre de Tassigny, BP 362, 84025 Avignon cedex 1, pris en qualité de
mandataire liquidateur de M. Thierry Refalo,

2^o/ à la société Vea, société civile immobilière, dont le siège est
3 bis avenue de Morières, 84800 L'Isle-sur-La-Sorgue,

défendeurs à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 22 mai 2012, où étaient présents : M. Gérard, conseiller doyen faisant fonction de président, Mme Texier, conseiller référendaire rapporteur, Mme Riffault-Silk, conseiller, M. Graveline, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Texier, conseiller référendaire, les observations de la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat de M. Gourdan de Fromentel, de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat de M. Aubert, ès qualités, et de la société Vea, l'avis de M. Le Mesle, premier avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, qui est recevable comme étant de pur droit :

Vu l'article L. 641-9 du code de commerce ;

Attendu que le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire emporte dessaisissement pour le débiteur de l'administration et de la disposition de ses biens, les droits et actions concernant son patrimoine étant exercés pendant la durée de la liquidation judiciaire par le liquidateur ; qu'il en résulte que le liquidateur n'a pas qualité pour exercer les actions liées aux fonctions de gérant du débiteur, qui concernent le patrimoine de la personne morale gérée ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la SCI Vea, représentée par son gérant M. Refalo, a, par acte sous seing privé du 4 avril 2006, vendu un immeuble, avec faculté de substitution stipulée au profit de l'acquéreur, à l'EURL Chateaubriand ; que M. Gourdan de Fromentel, qui s'est substitué à cette dernière, a été assigné le 11 mars 2008 par la SCI Vea et M. Aubert, pris en qualité de liquidateur de M. Refalo, en paiement du montant de la clause pénale prévue à l'acte de vente ;

Attendu que pour condamner M. Gourdan de Fromentel à payer à la SCI Vea représentée par son gérant, M. Refalo, lui-même représenté par M. Aubert en sa qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de M. Refalo, la somme de 23 000 euros, l'arrêt retient que M. Refalo n'agit pas à titre personnel mais en qualité de gérant de la SCI Vea et qu'il est à ce titre représenté par le liquidateur ;

Attendu qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a débouté M. Gourdan de Fromental de sa demande de nullité du jugement, l'arrêt rendu le 19 avril 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; remet, en conséquence, sur les autres points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier ;

Condamne la SCI Veà et M. Aubert, ès qualités, aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf juin deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat aux Conseils, pour M. Gourdan de Fromental.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

M. Gourdan de Fromental fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir condamné à payer à la Sci VEA représentée par son gérant, lui-même représenté par Me Aubert en sa qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de M. Refalo, la somme de 23.000 euros ;

AUX MOTIFS QU'il est soulevé une fin de non recevoir tirée de l'absence de qualité de M. Refalo ; que la Cour observe que M. Refalo n'agit pas à titre personnel mais en qualité de gérant de la SCI VEA et qu'il est à ce titre représenté par le liquidateur ce qui rend inopérant le moyen ; que l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire contre le gérant d'une SCI n'affecte en rien la personnalité morale de la société in bonis ; qu'il s'ensuit que seule la SCI peut réclamer le paiement de la somme contractuellement prévue ce qui justifie d'infirmier le jugement sur ce point ; que pour faire échec à l'action des intimés, il est soulevé la fin de non recevoir tirée du défaut de qualité de la SCI VEA pour se prévaloir de l'acte de substitution ; que M. Gourdan de Fromental soutient qu'il n'a jamais fait signifier la convention du 24 juillet 2006 à la société VEA et que celle-ci ne pouvait actionner que son cocontractant l'EURL Chateaubriand ; qu'il est constant à la lecture de l'acte de substitution rédigé le 24 juillet 2006 intervenu entre l'EURL Chateaubriand et M. Gourdan de Fromental que ce dernier a été substitué purement et simplement dans les engagements de l'EURL Chateaubriand, les reprenant à sa charge pour la totalité des engagements à la charge de l'EURL Chateaubriand ; qu'ainsi que l'a exactement retenu le premier juge, si l'obligation contractuelle de notifier l'acte incombait à l'acquéreur, cette clause a été stipulée dans le seul intérêt du vendeur puisqu'elle permettait de rendre la substitution opposable à celui-ci de sorte que seul le vendeur est fondé à se prévaloir du non-respect de cette clause ; qu'en vertu de l'article 1134 du code civil, les conventions légalement formées font la loi des parties ; qu'aucune disposition dans l'acte de substitution n'a soumis la validité des engagements pris par M. Gourdan de Fromental à la signification de cette cession au vendeur ; que M. Gourdan de Fromental ayant signé l'acte intitulé "substitution" est contractuellement tenu des engagements figurant dans celui-ci, engagements qui se réfèrent expressément à la promesse synallagmatique de vente ce qui autorise la SCI VEA à diriger son action contre le nouvel acquéreur ; que le moyen n'est pas fondé ;

ALORS QUE le jugement de liquidation judiciaire d'une personne physique emporte dessaisissement pour le débiteur de l'administration et de la disposition de ses biens, mais ne le dessaisit pas de ses fonctions de

représentant légal de cette société ; que la cour d'appel qui, bien qu'elle ait constaté que M. Refalo se trouvait à titre personnel en liquidation judiciaire, a néanmoins jugé, pour écarter la fin de non recevoir tirée par M. Gourdan de Fromentel, de ce qu'il était, en sa qualité de gérant de la Sci VEA, représenté par son liquidateur judiciaire, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L. 641-9 du code de commerce ;

ALORS QUE dans leurs conclusions d'appel, Me Aubert et la Sci VEA sollicitaient la confirmation en toutes ses dispositions du jugement qui avait condamné M. Gourdan de Fromentel à payer au premier, en sa qualité de liquidateur judiciaire de M. Refalo, la somme de 23.000 euros ; que la cour d'appel qui, après avoir constaté que seule la Sci VEA pouvait réclamer ce paiement, a condamné M. Gourdan de Fromentel au profit de cette dernière, qui ne le demandait pourtant pas, a méconnu l'objet du litige, et a ainsi violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

ALORS QUE, en tout état de cause, jusqu'à sa signification au vendeur, la mise en oeuvre de la faculté de substitution prévue dans un compromis de vente n'a d'effet qu'entre les parties à l'acte de substitution, sans que le vendeur ne puisse ni se le voir opposer, ni s'en prévaloir ; que la cour d'appel qui, après avoir constaté que l'Eurl Chateaubriand, acquéreur, avait entendu faire usage, au profit de M. Gourdan de Fromentel, de la faculté de substitution prévue dans la promesse synallagmatique de vente conclue le 4 avril 2006, s'est fondée, pour dire que la Sci VEA, vendeur, avait qualité pour se prévaloir de cette substitution, sur les circonstances inopérantes que seul le vendeur était fondé à se prévaloir de l'absence d'exécution de l'obligation contractuelle de lui notifier l'acte de substitution et qu'aucune stipulation de cet acte ne soumettait la validité des engagements de M. Gourdan de Fromentel à sa signification au vendeur, la cour d'appel a violé les articles 1165 et 1690 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

M. Gourdan de Fromentel fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir condamné à payer à la Sci VEA représentée par son gérant, lui-même représenté par Me Aubert en sa qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de M. Refalo, la somme de 23.000 euros ;

AUX MOTIFS PROPRES ET ADOPTES QUE l'acte définitif devait être réitéré au plus tard le 30 novembre 2006, ce qui n'a pas été fait ; que l'appelant invoque le non-respect par le vendeur de la consignation mise à sa charge en soutenant que le premier juge a méconnu les articles 1131 et 1184 du code civil ; que cette argumentation ne peut prospérer au regard des stipulations contractuelles ; que force est de constater que l'obligation de consigner n'est assortie d'aucune sanction et ne constitue pas davantage

une condition suspensive ; qu'il s'ensuit que le moyen développé par l'appelant n'est pas fondé ; que les moyens tirés du défaut de réalisation des conditions suspensives (absence de note d'urbanisme et absence d'état parasitaire) ont été à juste titre écartés par le premier juge selon des motifs que la cour adopte ; que s'agissant de l'obtention d'une note de renseignement d'urbanisme, il n'est pas précisé qui est débiteur de cette obligation, alors même qu'il est mentionné ensuite dans l'acte de vente qu'il incombe à l'acquéreur de présenter au plus tard le 22 mai 2006 une demande de permis de construire ; qu'une nouvelle fois, il n'apparaît pas possible d'imputer au vendeur un manquement fautif à ses obligations, alors que M. Gourdan de Fromentel n'a jamais proposé de signer l'acte authentique ; qu'il sera ajouté que si la non réalisation d'une condition suspensive entraîne la caducité de l'acte conclu sous cette condition, l'absence de sa réalisation dans un délai déterminé ne produit un tel effet que lorsque les parties l'ont expressément et clairement décidé ; qu'à défaut, le délai stipulé est considéré comme indicatif et non impératif ; qu'en l'occurrence le compromis ne prévoit aucune date quant à la réalisation de la condition pour l'obtention d'une note de renseignements d'urbanisme ;

ALORS QUE la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera pas à son engagement ; que la cour d'appel qui, bien qu'elle ait constaté que M. Gourdan de Fromentel et la Sci VEA étaient engagés dans une promesse synallagmatique de vente, s'est néanmoins fondée, pour écarter l'exception d'inexécution soulevée par le premier, sur la circonstance inopérante que l'obligation faite par cet acte au vendeur de consigner une certaine somme en garantie de la libération des lieux vendus n'était assortie d'aucune sanction, a violé l'article 1184 du code civil ;

ALORS QUE l'obligation suspendue à la réalisation d'un événement futur et incertain ne peut être exécutée qu'après la survenance de celui-ci ; que la cour d'appel qui, après avoir constaté que la réalisation de la vente entre la Sci VEA et M. Gourdan de Fromentel était suspendue à l'obtention d'une note de renseignement d'urbanisme, s'est fondée, pour condamner ce dernier à payer le montant de la clause pénale sanctionnant le refus de signer l'acte authentique de vente, sur les circonstances inopérantes que, s'agissant de l'obtention de cette note, il n'était pas possible d'imputer au vendeur un manquement fautif à ses obligations et que M. Gourdan de Fromentel n'avait jamais proposé de signer l'acte authentique, la cour d'appel a violé l'article 1181 du code civil ;

ALORS QU'en se fondant encore, pour condamner M. Gourdan de Fromentel, sur le moyen tiré de ce que la caducité de l'acte conclu sous condition suspensive ne se produit que si un délai de réalisation de la condition a été stipulé, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce, sans avoir invité préalablement les parties à présenter leurs observations sur ce moyen

qu'elle avait relevé d'office, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

ALORS QUE, en tout état de cause, la cour d'appel qui, bien qu'elle ait relevé que l'acte définitif de vente devait être réitéré le 30 novembre 2006, ce dont il résultait que les conditions suspensives devaient avoir été réalisées à cette date, a néanmoins jugé que le compromis ne prévoyait aucune date quant à la réalisation de la condition pour l'obtention d'une note de renseignements d'urbanisme, a violé l'article 1134 du code civil.