

16 mars 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-11.579

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300252

## Titre

---

- construction immobiliere
- société de construction
- associés
- obligations
- souscription aux appels de fonds
- attribution par fraction des parts d'immeubles
- effets
- droit de participer au partage
- condition

## Sommaire

---

La règle, résultant des articles L. 212-3 et L. 212-4 du code de la construction et de l'habitation, selon laquelle l'associé d'une société ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés ne peut prétendre à une telle attribution s'il n'a pas répondu aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble social, constitue une condition de son droit de participer à un partage et non une condition de recevabilité d'une action en partage ou en homologation d'un partage

## Texte de la **décision**

---

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 16 mars 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 252 FS-B

Pourvoi n° V 21-11.579

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 16 MARS 2022

1°/ M. [S] [T],

2°/ Mme [A] [I], épouse [T],

3°/ Mme [N] [T], épouse [F],

domiciliés tous trois [Adresse 2],

4°/ M. [E] [T], domicilié [Adresse 4],

5°/ Mme [Z] [T] épouse [X], domiciliée [Adresse 6],

ont formé le pourvoi n° V 21-11.579 contre l'arrêt rendu le 1er décembre 2020 par la cour d'appel de Reims (chambre civile ,1re section), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [Y] [M], domicilié [Adresse 3],

2°/ à M. [V] [M], domicilié [Adresse 7],

3°/ à Mme [J] [C], veuve [M], domiciliée [Adresse 5],

4°/ à la société [K]-Cardon-Bortulus, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], prise en la personne de M. [L] [K], en qualité de liquidateur amiable de la SCI Saint Hilaire,

5°/ à la société Saint Hilaire, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Abgrall, conseiller, les observations de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat des consorts [T], de la SARL Ortscheidt, avocat des consorts [M], après débats en l'audience publique du 8 février 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Abgrall, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mme Greff-Bohnert, MM. Jacques, Bech, Boyer, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mme Brun, conseillers référendaires, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

## Exposé du litige

### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Reims, 1er décembre 2020), par acte authentique du 24 octobre 1968, la société civile immobilière Saint-Hilaire (la SCI), créée le 8 février 1966 pour une durée de vingt ans, a été transformée en société d'attribution, société civile particulière régie par les articles 1832 et suivants du code civil et la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.
2. Ses associés, [O] [M], MM. [Y] [M] et [S] [T], se sont répartis les parts de la société et ont défini les fractions d'immeuble auxquelles ces parts donnaient droit, en jouissance pendant la durée de la société et en propriété lors de la dissolution ou en cas de retrait d'un associé.
3. Lors d'une assemblée générale du 28 janvier 1986, les associés ont prorogé de douze ans la durée de vie de la SCI.
4. A la suite d'une mésentente entre les associés, un jugement du 21 novembre 2006 a constaté la dissolution de plein droit de la SCI au 7 février 1998, faute de prorogation de sa durée, et désigné un liquidateur avec notamment pour mission de proposer un projet de partage devant comporter des attributions de fractions de l'immeuble et une répartition du passif en fonction des stipulations statutaires et de l'état descriptif de division.
5. Par lettre du 22 novembre 2011, le notaire, mandaté par le liquidateur, a adressé aux associés les projets qu'il avait établis, comportant l'annulation de l'ancien règlement de copropriété, la rédaction d'un nouveau règlement, une augmentation de capital et le partage.
6. Aucun accord n'étant intervenu entre les associés, un procès-verbal de difficulté a été dressé par le notaire le 15 janvier 2015.
7. M. [Y] [M], Mme [J] [C] veuve [M] et M. [V] [M], ayants droit d'[O] [M] (les consorts [M]), ont assigné MM. [S] et [E] [T], Mme [I] épouse [T], Mme [T] épouse [X] et Mme [T] épouse [F] (les consorts [T]) en homologation des projets rédigés par le notaire.
8. Par ordonnance du 2 février 2017, rendue sur la requête des consorts [T], le président du tribunal de grande

instance a désigné M. [K] en qualité de liquidateur de la SCI, intervenu volontairement à l'instance.

## Moyens

Examen des moyens

Sur le second moyen, ci-après annexé

## Motivation

9. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen, pris en sa première branche, qui est irrecevable et sur ce moyen, pris en sa seconde branche, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation. Sur le premier moyen

## Moyens

Enoncé du moyen

10. Les consorts [T] font grief à l'arrêt de déclarer les consorts [M] recevables en toutes leurs prétentions et d'homologuer les projets d'annulation du règlement de copropriété d'origine, du nouveau règlement de copropriété-état descriptif de division, d'augmentation du capital et de partage légal de la SCI dressés par le notaire et annexés au procès-verbal de difficultés du 15 janvier 2015, alors :

« 1°/ que les associés d'une société constituée en vue de l'attribution d'immeubles aux associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital ; que l'associé qui n'a pas satisfait à cette obligation ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction ; qu'en conséquence, un associé est irrecevable à agir en homologation d'un projet de partage ayant pour conséquence l'attribution à son profit de la propriété de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation s'il n'a pas intégralement réglé les appels de fonds qui lui ont été adressés ; qu'en l'espèce, les consorts [T] soutenaient que les consorts [M] étaient irrecevables à agir en homologation du projet de partage, faute d'avoir soldé leur quote-part de travaux ; qu'en retenant pourtant que « les textes susdits, qui prévoient le principe et les modalités de l'action en partage qu'ils édictent ne réservent pas la qualité à agir y afférentes aux seuls associés qui justifient du respect de ses conditions (sic) », la cour d'appel a violé les articles L. 212-3 et L. 212-4 du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ que pour établir que les consorts [M] n'avaient pas réglé l'intégralité de leur quote-part de travaux, les consorts [T] faisaient notamment valoir que la question des comptes avait encore été évoquée lors de la dernière assemblée générale convoquée par le liquidateur le 18 juillet 2018 ; que la cour d'appel a retenu que lors de

l'assemblée générale du 8 novembre 2010, « les associés ont considéré à l'unanimité que les comptes définitifs de l'opération de construction avaient été soldés » ; qu'en statuant ainsi, à supposer qu'elle ait par là-même considéré que les consorts [M] établiraient avoir soldé leur quote-part de travaux, sans rechercher s'il ne résultait pas de l'assemblée générale postérieure du 18 juillet 2018 que les comptes n'étaient pas entièrement apurés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 212-3 et L. 212-4 du code de la construction et de l'habitation. »

## Motivation

### Réponse de la Cour

11. Selon les articles L. 212-3 et L. 212-4 du code de la construction et de l'habitation, l'associé d'une société ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance ne peut prétendre à une telle attribution s'il n'a pas répondu aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble social.

12. Il en résulte que cette exigence constitue une condition de son droit de participer à un partage, et non une condition de recevabilité d'une action en partage ou en homologation d'un partage.

13. La cour d'appel a rappelé que l'intérêt à agir n'était pas subordonné à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action.

14. Elle a retenu que les consorts [M] présentaient un intérêt à voir procéder aux opérations de compteliquidation-partage de la SCI, ainsi qu'à l'attribution des lots objet du capital, et relevé que leur intérêt à agir n'était pas contesté par les consorts [T].

15. Elle en a exactement déduit, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, qu'en soutenant que les consorts [M] n'étaient pas recevables en leur action, faute d'avoir répondu aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble social, les consorts [T] leur reprochaient de ne pas en avoir préalablement démontré le bien-fondé.

16. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne MM. [S] et [E] [T], Mme [I], épouse [T], Mme [T], épouse [F] et Mme [T] épouse [X] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize mars deux mille vingt-deux.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour les consorts [T]

### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à la décision attaquée d'avoir déclaré M. [Y] [M], M. [V] [M] et Mme [J] [C], veuve [M], recevables en toutes leurs prétentions, et d'avoir homologué les projets d'annulation du règlement de copropriété d'origine, du nouveau règlement de copropriété-état descriptif de division, d'augmentation du capital et de partage légal de la SCI Saint-Hilaire dressés par Me [P] [B] et annexés au procès-verbal de difficultés en date du 15 janvier 2015 ;

alors 1°/ que les associés d'une société constituée en vue de l'attribution d'immeubles aux associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital ; que l'associé qui n'a pas satisfait à cette obligation ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction ; qu'en conséquence, un associé est irrecevable à agir en homologation d'un projet de partage ayant pour conséquence l'attribution à son profit de la propriété de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation s'il n'a pas intégralement réglé les appels de fonds qui lui ont été adressés ; qu'en l'espèce, les consorts [T] soutenaient que les consorts [M] étaient irrecevables à agir en homologation du projet de partage, faute d'avoir soldé leur quote-part de travaux (conclusions, p. 20) ; qu'en retenant pourtant que « les textes susdits, qui prévoient le principe et les modalités de l'action en partage qu'ils édictent ne réservent pas la qualité à agir y afférentes aux seuls associés qui justifient du respect de ses conditions (sic) » (arrêt, p. 8, alinéa 1er), la cour d'appel a violé les articles L. 212-3 et L. 212-4 du code de la construction et de l'habitation ;

alors et en tout état de cause 2°/ que pour établir que les consorts [M] n'avaient pas réglé l'intégralité de leur quote-part de travaux, les consorts [T] faisaient notamment valoir que la question des comptes avait encore été évoquée lors de la dernière assemblée générale convoquée par le liquidateur le 18 juillet 2018 ; que la cour d'appel a retenu que lors de l'assemblée générale du 8 novembre 2010, « les associés ont considéré à l'unanimité que les comptes définitifs de l'opération de construction avaient été soldés » (arrêt, p. 11, alinéa 7) ; qu'en statuant ainsi, à supposer qu'elle ait par là-même considéré que les consorts [M] établiraient avoir soldé leur quote-part de travaux, sans rechercher s'il ne résultait pas de l'assemblée générale postérieure du 18 juillet 2018 que les comptes n'étaient pas entièrement apurés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 212-3 et L. 212-4 du code de la construction et de l'habitation.

### SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à la décision attaquée d'avoir homologué les projets d'annulation du règlement de copropriété d'origine, du nouveau règlement de copropriété-état descriptif de division, d'augmentation du capital et de partage légal de la SCI Saint-Hilaire dressés par Me [P] [B] et annexés au procès-verbal de difficultés en date du 15 janvier 2015 ;

alors 1°/ que lorsque la dissolution de la société constituée en vue de l'attribution d'immeuble aux associés est décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix, le liquidateur désigné par l'assemblée générale fait établir le projet de partage en la forme authentique ; que les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou le contester en la forme authentique ; que les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal judiciaire du siège social ; qu'en conséquence, le délai de contestation de quinze jours ne saurait s'appliquer lorsque la dissolution de la

société résulte non pas d'une décision des associés prise en assemblée générale mais de l'arrivée du terme de la société ; qu'en l'espèce, après avoir pourtant expressément relevé que « la dissolution de la société résulte de son défaut de prorogation à compter du 7 février 1998 », constaté par jugement du 21 novembre 2006 (arrêt, p. 10, pénultième alinéa), la cour d'appel a retenu que les associés n'ont pas contesté dans les 15 jours le procès-verbal de difficultés du 15 janvier 2015 et « qu'en l'absence de toute contestation sous quinzaine suivant le procès-verbal de difficultés du 15 janvier 2015, le partage tel que résultant des projets d'actes du 22 novembre 2011, annexés à celui-ci, est devenu définitif et opposable à tous les associés de la SCI » (arrêt, p. 12, alinéa 7) ; qu'en statuant ainsi, quand il s'événait de ses propres constatations que la dissolution ne résultait pas d'une décision d'assemblée générale, la cour d'appel a violé l'article L. 212-9 du code de la construction et de l'habitation ;

alors 2°/ que les consorts [T] soutenaient expressément dans leurs conclusions que le délai de quinze jours était d'autant moins applicable au cas d'espèce que le procès-verbal de difficultés du 15 janvier 2015 prévoyait expressément que les associés réunis en assemblée générale devraient approuver le projet de partage ; que ce procès-verbal indiquait : « Si le projet est approuvé à l'unanimité, le partage est définitif. Si le projet n'est pas approuvé à l'unanimité, les associés seront invités à l'approuver ou à le contester individuellement, en la forme authentique, dans le mois qui suit l'assemblée générale » (conclusions, p. 16 et 17) ; qu'en retenant pourtant que le projet de partage annexé au procès-verbal de difficultés du 15 janvier 2015 serait devenu définitif, faute de contestation dans les 15 jours, sans répondre à ce chef déterminant des conclusions des exposants, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

## Décision **attaquée**

---

Cour d'appel de Reims 1ere Chambre sect.Civile  
1 décembre 2020 (n°19/01457)

## Textes **appliqués**

---

Articles L. 212-3 et L. 212-4 du code de la construction et de l'habitation.