Cour de cassation, 3e chambre civile, 24 Octobre 2012 – n° 11-18.774

Rejet

Cour de cassation

3e chambre civile
24 Octobre 2012
Numéro de pourvoi : 11-18.774

Contentieux Judiciaire

M. Terrier, Président
M. Maunand, Rapporteur
M. Petit, Avocat général
SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Piwnica et Molinié, Avocat

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 15 avril 2011), que, suivant promesse synallagmatique de vente notariée du 23 juillet 2008, Mme X... a vendu un immeuble, appelé villa Léopolda, à la société civile immobilière Foncière du Trého (la société Foncière du Trého) et, suivant acte sous seing privé du même jour, divers biens mobiliers sous la condition que la vente immobilière se réalise ; que l'acquéreur, qui a refusé de régulariser la vente au motif qu'il n'avait pas bénéficié du délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et qui n'a pas obtenu la restitution de l'indemnité d'immobilisation séquestrée entre les mains du notaire, a assigné Mme X... à cette fin ; que, se présentant comme "l'acquéreur ultime", M. Y... est intervenu volontairement à l'instance ; que Mme X... a sollicité le versement de l'indemnité d'immobilisation ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Foncière du Trého et M. Y... font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande et d'accueillir celle de Mme X..., alors, selon le moyen :

1°/ que l'acquéreur non professionnel bénéficie d'un délai de rétractation de sept jours par application des dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ; que les personnes morales, qui ne sont pas exclues de la catégorie des acquéreurs non professionnels, bénéficient des dispositions susvisées en cas d'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation des personnes physiques pour le compte desquelles elles agissent ; qu'en déduisant le caractère professionnel de l'acte en cause de l'objet social statutaire de la société sans rechercher, concrètement, comme elle était invitée à le faire, à partir de l'activité réelle de la société, si cet acte n'avait pas un caractère non professionnel, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l' article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ qu'en affirmant, par un motif erroné et inopérant, qu'eu égard à son objet social la société civile immobilière en cause a réalisé un acte ayant un rapport direct avec une activité professionnelle, sans rechercher si, ayant été constituée dans le seul but de réaliser l'acquisition de la villa Léopolda pour l'usage personnel de M. Y..., cette société n'était pas dépourvue d'activité professionnelle, la cour d'appel a derechef privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé ;

Mais attendu qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés, que l'objet social de la société Foncière du Trého était l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers meublés et aménagés et relevé que l'acte avait un rapport direct avec cet objet social, la cour d'appel, qui, sans être tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, en a déduit à bon droit que la société Foncière du Trého n'étant pas un acquéreur non professionnel ne pouvait bénéficier des dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, a légalement justifié sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Foncière du Trého et M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Foncière du Trého et M. Y... à payer à Mme X... la somme de 2 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre octobre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour M. Y... et la société Foncière du Trého.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la société Foncière du Treho et M. Y... de l'ensemble de leurs demandes, d'avoir dit que la société Foncière du Treho est responsable de la non-réalisation des ventes stipulées par les deux promesses synallagmatiques du 23 juillet 2008 et d'avoir dit qu'en conséquence Me Z..., notaire à Paris, devra verser l'indemnité d'immobilisation de 39.000.000 d'euros dont il est dépositaire en exécution de l'article V, paragraphe C de la promesse authentique de vente et d'achat du 23 juillet 2008, ainsi que tous les produits financiers générés par cette somme depuis cette date, à Mme X..., d'avoir condamné la société Foncière du Treho et M. Y... à payer des indemnités à Mme X... au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; l'acte notarié stipule : « BÉNÉFICIAIRE : La société dénommée " SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU TREHO ", société civile immobilière... actuellement en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés... Les membres fondateurs de ladite société sont : - la société dénommée " LA LEOPOLDA ", société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois... - et la société dénommée " ATENACO HOLDING CO. LIMITED ", société de droit chypriote... Il est précisé que : 1°) La présente opération est réalisée au nom et pour le compte de la société en formation... L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle des présentes qui seront alors réputées avoir été conclues dès l'origine par la société elle-même »… c'est donc en la personne de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU TREHO, et nullement en celle de M. Y..., qu'il convient d'apprécier la qualité d'acquéreur professionnel ou non professionnel ; Aux termes de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte ; la loi ne précisant pas ce qu'il faut entendre par " acquéreur non professionnel ", il convient de l'interpréter à la lumière de sa finalité, qui est de protéger certains personnes contre elles-mêmes, en leur permettant de se libérer unilatéralement et sans pénalité d'engagements qu'elles regretteraient d'avoir pris ; En matière de crédit immobilier, l'emprunteur et les cautions ne peuvent accepter l'offre écrite du prêteur que dix jours après l'avoir reçue ; la finalité est identique, si le moyen utilisé, à savoir empêcher les personnes que la loi veut protéger de s'engager à la légère, est différent ; selon l'article L. 312-3 du Code de la consommation, ce dispositif ne s'applique pas aux prêts destinés, sous quelque forme que ce soit, à financer une activité professionnelle, notamment celle des personnes physiques ou morales qui, à titre habituel, même accessoire à une autre activité, ou en vertu de leur objet social, procurent, sous quelque forme que ce soit, des immeubles ou fractions d'immeubles, bâtis ou non, achevés ou non, collectifs ou individuels, en propriété ou en jouissance ; en l'espèce, en vertu de son objet social, qui est l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers meublés et aménagés, la SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU TREHO s'est engagée à acquérir un immeuble dans la perspective de permettre sa " détention " par M. Y..., sous une forme ou sous une autre ; L'acte ayant ainsi un rapport direct avec son activité professionnelle, telle qu'elle doit être entendue par analogie avec cette matière voisine où la finalité, à savoir protéger certains personnes contre elles-mêmes, est identique, si le moyen utilisé est différent, la SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU TREHO ne peut se prévaloir de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, et c'est bien parce qu'il ne faisait aucun doute pour l'ensemble des intervenants, tous parfaitement rompus aux affaires, qu'elle ne pouvait être considérée comme un " acquéreur non professionnel ", qu'il a été indiqué dans l'acte notarié que les dispositions de ce texte étaient inapplicables ; par ces motifs et ceux non contraires des premiers juges, la SOCIÉTÉ FONCIERE DU TREHO et M. Y... seront donc déboutés de leurs demandes principales ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE la SOCIETE FONCIERE DU TREHO soutient d'abord que la promesse synallagmatique passée par acte authentique du 23 juillet 2008 serait nulle au motif qu'elle n'aurait pas respecté les dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ; Que M. Y... reprend à son compte cette demande ; Attendu que ce texte dispose : « Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte…lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse » ; Attendu tout d'abord qu'il n'est pas contesté par les parties que ces dispositions sont d'ordre public et qu'en conséquence il n'est pas possible pour l'acquéreur de renoncer à son bénéfice, quand bien même l'acte de promesse synallagmatique le stipulerait ; Qu'il doit donc être jugé que suivant les termes de l'acte authentique du 23 juillet 2008 exposés plus haut, page 3, les parties se sont accordées pour considérer une situation de droit, à savoir que l'acquéreur étant une personne morale, l'article L. 271-1 précité n'était pas applicable, et qu'il n'y avait pas lieu de purger le délai de rétractation ; Qu'il doit tout de même être relevé que la SOCIETE FONCIERE DU TREHO, qui s'engageait dans une acquisition financièrement très importante, a signé l'acte authentique en pleine connaissance de cause ; Attendu que le texte susvisé ne s'applique qu'à l'acquéreur non professionnel, et que les analyses des parties s'opposent sur ce point ; Attendu qu'en effet la SOCIETE FONCIERE DU TREHO expose qu'elle avait été constituée spécialement pour cette acquisition et que le véritable acquéreur était M. Y..., qui est à ce titre intervenu volontairement à la présente instance ; Qu'elle en déduit que la notion d'acquéreur non professionnel doit être appréciée par rapport à l'acquéreur réel, personne physique ; Attendu qu'il est évident qu'une société dotée d'un capital social de 1 euro ne pouvait pas procéder à l'acquisition de biens d'exception pour 390 millions d'euros, et qu'il est amplement attesté que la réussite de la transaction dépendait entièrement de la fortune de M. Y... et des sociétés qu'il contrôle ; Mais attendu qu'une telle analyse, si elle est parfaitement pertinente sur un plan économique, ne peut pas être validée sur le terrain du droit, car le juge doit respecter la volonté des parties clairement exprimée dans la convention qui les lie, et ne pas la dénaturer ; Qu'en l'espèce l'acte du 23 juillet 2008 établît pour seul et unique acquéreur la SOCIETE FONCIERE DU TREHO, personne morale, et ne laisse place à aucune interprétation ; Qu'il peut même être relevé que M. Y... n'y est nulle part mentionné, ce qui constitue un choix qui lie le juge et que la société demanderesse se doit d'assumer. Attendu ensuite que Mme X... affirme avec raison que le délai de rétractation voulu par le législateur est efficace pour une personne physique, qui peut rapidement réfléchir et revenir après quelques jours sur un engagement malencontreux, mais qu'il n'est pas adapté aux exigences du fonctionnement et de manifestation de la volonté d'une personne morale ; Que c'est donc à bon droit que Maître Z..., notaire de Mme X..., sous le contrôle de Maître A... notaire de la SOCIETE FONCIERE DU TREHO, ont considéré que l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation n'était pas applicable puisque l'acquéreur était une personne morale. Attendu par ailleurs qu'il n'est pas contesté que le capital de la SOCIETE FONCIERE DU TREHO est détenu à, hauteur de 99% par la société commerciale de droit luxembourgeois La LEOPOLDA et à hauteur de 1% par la société de droit chypriote ATENACO Holding CO Limited, qui contrôle tant la société la LEOPOLDA que la société ONEXIM Group ; qui est elle-même société holding contrôlant un grand groupe industriel russe ; Que les statuts de la SOCIETE FONCIERE DU TREHO lui donnent pour objet l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens meublés et aménagés, et non pas seulement la villa la LEOPOLDA, ainsi que toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant à cet objet ; Que c'est

donc en parfaite conformité avec l'activité professionnelle définie par ses statuts, et avec l'appui de sociétés commerciales, que la société demanderesse a souscrit l'engagement litigieux ; Qu'elle ne peut pas soutenir avoir agi en qualité de non professionnel au sens de l'article L. 271-1 susvisé ; Que la SOCIETE FONCIERE DU TREHO sera donc déboutée de sa demande principale ;

1/ ALORS QUE l'acquéreur non professionnel bénéficie d'un délai de rétractation de sept jours par application des dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ; que les personnes morales, qui ne sont pas exclues de la catégorie des acquéreurs non-professionnels, bénéficient des dispositions susvisées en cas d'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation des personnes physiques pour le compte desquelles elles agissent ; qu'en déduisant le caractère professionnel de l'acte en cause de l'objet social statutaire de la société sans rechercher, concrètement, comme elle était invitée à le faire, à partir de l'activité réelle de la société, si cet acte n'avait pas un caractère non professionnel, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l' article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2/ ALORS QU'en affirmant, par un motif erroné et inopérant, qu'eu égard à son objet social la société civile immobilière en cause a réalisé un acte ayant un rapport direct avec une activité professionnelle, sans rechercher si, ayant été constituée dans le seul but de réaliser l'acquisition de la villa Léopolda pour l'usage personnel de M. Y..., cette société n'était pas dépourvue d'activité professionnelle, la cour d'appel a derechef privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que Me Z..., notaire à Paris, devra verser l'indemnité d'immobilisation de 39.000.000 d'euros dont il est dépositaire en exécution de l'article V, paragraphe C de la promesse authentique de vente et d'achat du 23 juillet 2008, ainsi que tous les produits financiers générés par cette somme depuis cette date, à Mme X... ;

AUX MOTIFS QUE lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter payera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte, ni moindre ; néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire ; ce pouvoir de révision judiciaire pouvant être exercé même en l'absence de demande en ce sens, celle de la SOCIETE FONCIERE DU TREHO et de M. Y... ne saurait être déclarée irrecevable ; L'acte notarié stipule : " C/ INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION… : Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de trente neuf millions d'euros… Le sort de cette indemnité sera le suivant… b) Elle sera restituée purement et simplement au BENEFICIAIRE... en cas de défaillance du PROMETTANT dans la réalisation de la vente. c) Elle sera versée au PROMETTANT, et elle lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le BENEFICIAIRE... d'avoir réalisé l'acquisition dans le délai et les conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées... D/ CLAUSE PENALE : Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, le PROMETTANT... ne régulariserait pas l'acte authentique... il devra verser au BENEFICIAIRE la somme de trente neuf millions d'euros... à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil " ; il est clair que les dispositions C/ 3) et D/ sont le pendant l'une de l'autre, et que dans les deux cas la somme de 39.000.000 d'euros représente le montant, évalué forfaitairement et d'avance, de l'indemnité à laquelle donnera lieu l'inexécution de l'obligation, soit par la SOCIETE FONCIERE DU TREHO, soit par Madame X... ; il s'agit donc pareillement d'une clause pénale ; Celle-ci ne peut être considérée comme manifestement excessive, alors qu'en valeur relative le montant de l'indemnité n'équivaut qu'à 10 % du prix global convenu ; il n'y a donc pas lieu d'allouer à Madame X... une somme moindre ;

ALORS QUE lorsqu'il est saisi d'une demande de modération du montant d'une clause pénale, le juge qui statue sur ce point en motivant sa décision doit rechercher si le montant de la peine conventionnellement fixée n'est pas manifestement excessif au regard de celui du préjudice effectivement subi ; qu'en se bornant en l'espèce à énoncer que le montant de la clause « ne peut être considérée comme manifestement excessi(f), alors qu'en valeur relative le montant de l'indemnité n'équivaut qu'à 10 % du prix global convenu » (arrêt attaqué, p. 7), sans rechercher, comme elle était invitée à le faire, si la somme exorbitante de 39.000.000 d'euros n'était pas manifestement excessive au regard du préjudice effectivement subi par Mme X..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1152 du code civil.

Pour aller plus loin :

Jurisprudence

Sur le rapport direct entre l'acte et l'objet social, à rapprocher : Cour de Cassation, 1e Chambre Civile, 11 octobre 1994, pourvoi n° 92-20.563, Bulletin civil 1994, I, n° 285 (rejet) ;

Législation

Code(s) visé(s) par la décision : article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Bibliographie

Publication(s) officielle(s) : Bulletin 2012, III, n° 153

Décision antérieure

cour d'appel Aix-en-Provence 15 Avril 2011

© LexisNexis SA