



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

Références

**Cour de cassation
chambre civile 1
Audience publique du mercredi 11 mars 2020**

N° de pourvoi: 18-20414

Non publié au bulletin

Rejet

Mme Batut (président), président

Me Haas, SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Didier et Pinet, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

CIV. 1

FB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 11 mars 2020

Rejet

Mme BATUT, président

Arrêt n° 190 F-D

Pourvoi n° M 18-20.414

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, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 11 MARS 2020

La société Capri capital, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° M 18-20.414 contre l'arrêt rendu le 17 avril 2018 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (1re chambre A), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. P... C..., domicilié [...], pris tant en son nom personnel qu'en qualité d'héritier de Q... S...,

2°/ à M. N... E... , domicilié [...],

- 3°/ à M. U... A..., domicilié [...] ,
4°/ à M. J... A..., domicilié [...] ,
5°/ à M. L... M..., domicilié [...] ,
6°/ à Mme H... G..., domiciliée [...] ,
7°/ à la société [...] , société civile professionnelle, dont le siège est [...] ,
défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Duval-Arnauld, conseiller, les observations de la SCP Didier et Pinet, avocat de la société Capri capital, de Me Haas, avocat de M. C..., de M. E... , de MM. U... et J... A... et de M. M..., après débats en l'audience publique du 4 février 2020 où étaient présentes Mme Batut, président, Mme Duval-Arnauld, conseiller rapporteur, Mme Kamara, conseiller doyen, et Mme Randouin, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Reprise d'instance

1. Q... S... étant décédée le [...], l'instance a été reprise à l'égard de M. C... en qualité de seul héritier de sa mère.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 17 avril 2018), le 2 juillet 2015, la société Capri capital (la société) a présenté à M. C... et à la mère de celui-ci, Q... S..., une offre d'achat portant sur une parcelle dont ils étaient propriétaires indivis, qui a été acceptée par M. C.... Puis elle a fait deux autres offres d'achat de parcelles voisines appartenant, d'une part, à MM. J... et U... A... et M. E... , propriétaires indivis, d'autre part, à M. M..., qui ont été acceptées par ceux-ci. Le 9 septembre 2015, Mme G... (le notaire), associée de la société civile professionnelle [...] (la SCP), a rédigé un projet de promesse de vente. Par lettre recommandée du 1er octobre 2015, Q... S... a notifié à la société son refus de vendre. Le 9 novembre 2015, la société a mis en demeure M. C... et Q... S... de régulariser la promesse de vente aux conditions de l'offre du 2 juillet 2015.

3. Par acte des 20 et 21 janvier 2016, ces derniers ont assigné la société, en présence des propriétaires des autres parcelles, aux fins de voir juger qu'ils étaient libres de disposer de leur bien et d'obtenir le paiement de dommages-intérêts. MM. J... et U... A..., M. E... , et M. M... ont invoqué la caducité des offres d'achat à eux présentées et sollicité la condamnation de la société au paiement de dommages-intérêts. La société a assigné, en outre, le notaire et la SCP, dont la responsabilité a été écartée.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

4. La société fait grief à l'arrêt de constater l'absence de validité de l'offre d'achat émise le 2 juillet 2015, à défaut de consentement de Q... S..., de constater que cette offre concernait l'entière propriété de la parcelle concernée et non uniquement les parts indivises de M. C..., de dire qu'elle ne peut se prévaloir d'aucun droit ni d'aucun accord sur cette parcelle et que M. C... et sa mère sont libres de disposer de leur bien, de rejeter les demandes formées contre eux et de déclarer caduques les offres d'achat signées par MM. J... et U... A... et M. E... , et par M. M..., alors :

« 1°/ que la société invoquait l'existence d'un mandat apparent pour qu'il soit jugé, ainsi qu'elle demandait dans le dispositif de ses conclusions, que l'offre d'acquisition du bien du 2 juillet 2015 régularisée par les parties -offre constatant l'accord des parties sur la chose et sur le prix- était valable ; qu'elle précisait que son objectif était, non d'obtenir des dommages-intérêts, mais de réaliser l'opération, ce que l'attitude procédurière de Q... S... et de son fils M. C... l'empêchait aujourd'hui de réaliser ; qu'en retenant que la société se prévalait d'un mandat apparent pour solliciter l'octroi de dommages-intérêts, la cour d'appel a dénaturé les conclusions de celle-ci en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

2°/ qu'en se fondant sur le fait que la société ne demandait pas la vente forcée, quand cette circonstance était inopérante pour apprécier la validité de l'offre d'acquisition du bien du 2 juillet 2015 et l'engagement de Q... S... par cet acte qu'elle n'avait pas signé, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1998 du code civil ;

3°/ que l'existence d'un mandat apparent suppose que la croyance du tiers aux pouvoirs du prétendu mandataire soit légitime et que les circonstances l'autorisent à ne pas vérifier ces pouvoirs, mais n'est pas subordonnée à l'existence d'une faute commise par le mandataire apparent ; qu'en se fondant, pour écarter l'existence d'un mandat apparent, sur l'absence de faute commise par M. C..., la cour d'appel a violé l'article 1998 du code civil ;

4°/ qu'en jugeant que M. C... n'avait pas commis de faute, après avoir constaté qu'il avait signé une offre de vente constatant l'accord des vendeurs (sa mère et lui) et de l'acquéreur (la société) sur la chose et sur le prix sans émettre aucune réserve sur un désaccord ou une absence d'accord de Q... S... et qu'il n'avait par la suite, à aucun moment, informé la société d'une opposition de Q... S... à la vente, opposition dont elle n'avait eu connaissance que par un courrier reçu de Q... S... trois mois après la signature l'acte litigieux, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction applicable, ensemble l'article 1998 du même

code ;

5°/ qu'en s'abstenant de rechercher si M. C... n'avait pas commis une faute en signant, le 2 juillet 2015, une offre de vente constatant l'accord des vendeurs (sa mère et lui) et de l'acquéreur (la société) sur la chose et sur le prix sans émettre aucune réserve sur un désaccord ou une absence d'accord de Q... S..., alors âgée de 102 ans, puis en participant à une réunion avec la commune pour la réalisation du projet immobilier, en donnant des instructions à son notaire sur la date de signature de l'avant-projet, en laissant la société souscrire les garanties bancaires prévues pour la conclusion de l'avant-contrat de vente, sans l'alerter à aucun moment d'une opposition de Q... S... à la vente, opposition dont la société avait eu connaissance que par un courrier reçu de Q... S... trois mois après la signature l'acte litigieux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil ensemble l'article 1998 du même code ;

6°/ qu'en retenant, pour écarter l'existence d'un mandat apparent, que la société avait connaissance de l'existence de deux propriétaires distincts dont les noms étaient mentionnés sur l'offre d'achat du 2 juillet 2015, revêtue de la seule signature de M. C... sous la mention « le vendeur », que M. C... n'avait pas prétendu agir au nom de Q... S... et n'avait remis document laissant à penser qu'il disposait du pouvoir de représenter sa mère, la société aurait dû présenter son offre à tous les acquéreurs et donc également à Q... S..., sans rechercher si les circonstances que, d'une part, M. C... et Q... S... avaient souhaité vendre la parcelle litigieuse dès 2013, d'autre part, M. C... n'avait émis aucune réserve sur le consentement de sa mère, alors âgée de 102 ans, à la vente ni avant ni après la signature de l'offre, de troisième part, M. C... avait participé aux réunions avec la commune pour la réalisation du projet immobilier, donné des instructions à son notaire sur la date de signature de l'avant-projet, et laissé la société souscrire les garanties bancaires prévues pour la conclusion de l'avant-contrat de vente, sans plus alerter celle-ci sur une opposition de Q... S... à la vente ou une absence de consentement de celle-ci, de troisième part, les correspondances échangées avec le notaire des vendeurs laissaient penser que Q... S... était d'accord pour la vente litigieuse, la promesse de vente préparée par le notaire des vendeurs était consentie à la fois par Q... S... et par M. C..., le notaire précisant en outre que les deux parties seraient présentes à la signature de l'acte, devant se faire le 24 septembre à son étude, n'étaient pas de nature à faire naître une croyance légitime de la part de la société dans les pouvoirs de M. C... pour représenter sa mère et l'autorisaient à ne pas vérifier ces pouvoirs, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1998 du code civil ;

7°/ que la cession d'un bien indivis qui n'a pas été consentie par tous les indivisaires n'est pas nulle mais n'est opposable aux autres coïndivisaires qu'à concurrence de la quote-part de leur auteur ; qu'en jugeant que la circonstance que la société n'avait jamais souhaité acquérir uniquement les parts indivises de M. C... faisait obstacle à la validité de la cession consenti par M. C..., la cour d'appel a violé les articles 815-3 et 883 du code civil ;

8°/ qu'en se fondant sur les circonstances que l'offre d'achat du 2 juillet 2015 s'inscrivait dans un projet immobilier plus vaste, dans la mesure où trois terrains devaient être acquis par la société en même temps et chaque proposition contenait une condition suspensive de l'acquisition des deux autres terrains, quand de telles circonstances étaient inopérantes pour apprécier la validité de l'offre d'achat du 2 juillet 2015, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 815-3 et 883 du code civil. »

Réponse de la Cour

5. L'arrêt relève, en premier lieu, par motifs propres et adoptés, qu'il ne ressort d'aucun élément du débat que M. C... ait prétendu agir au nom de sa mère, que, même s'il a signé l'offre sous la mention générique « le vendeur », l'identité des deux propriétaires de la parcelle était précisée dans le corps de l'acte, que la société ne verse aucun document qui aurait pu lui être remis par M. C..., pouvant laisser penser que celui-ci aurait disposé du pouvoir de représenter sa mère, et que le simple fait que cette dernière ait été âgée au moment de la signature ne conférait pas à son fils la possibilité de contracter en son nom.

6. De ces constatations et appréciations souveraines, abstraction faite des motifs surabondants critiqués par les trois premières branches, et sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, la cour d'appel a pu écarter l'existence d'un mandat apparent détenu par M. C....

7. L'arrêt relève, en second lieu, par motifs propres et adoptés, que la société n'avait jamais souhaité acquérir uniquement les parts indivises de M. C..., qu'elle devait acquérir les trois parcelles en même temps et que chacune des offres d'achat avait été effectuée sous la condition suspensive de l'acquisition des autres parcelles.

8. Ayant ainsi apprécié la commune intention des parties, la cour d'appel a pu en déduire qu'en l'absence de consentement de Q... S..., la société ne pouvait se prévaloir de la vente de la parcelle indivise appartenant à celle-ci et à son fils et que les offres d'achat connexes étaient caduques.

9. Le moyen, inopérant en ses trois premières branches et en ses deux dernières, n'est donc pas fondé pour le surplus.

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

10. La société fait grief à l'arrêt de rejeter son action en responsabilité contre M. C..., alors :

« 1°/ qu'en jugeant que M. C... n'avait pas commis de faute après avoir constaté qu'il avait signé une offre de vente constatant l'accord des vendeurs (sa mère et lui) et de l'acquéreur (la société) sur la chose et sur le prix sans émettre aucune réserve sur un désaccord ou une absence d'accord de Q... S... et qu'il n'avait par la suite, à aucun moment, informé la société d'une opposition de Q... S... à la vente, opposition dont elle n'avait eu connaissance que par un courrier reçu de Q... S... trois mois après la signature l'acte litigieux, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 1147 du code civil ;

2°/ qu'en s'abstenant de rechercher si M. C... n'avait pas commis une faute en signant, le 2 juillet 2015, une offre de vente constatant l'accord des vendeurs (sa mère et lui) et de l'acquéreur (la société) sur la chose et sur le prix sans émettre aucune réserve sur un désaccord ou une absence d'accord de Q... S..., alors âgée de 102 ans, puis en participant à la réunion avec la commune pour la réalisation du projet immobilier, en donnant des instructions à son notaire sur la date de signature de l'avant-projet, en laissant la société souscrire les garanties bancaires prévues pour la conclusion de

l'avant-contrat de vente, sans l'alerter à aucun moment d'une opposition de Q... S... à la vente, opposition dont la société n'avait eu connaissance que par un courrier reçu de Q... S... trois mois après la signature l'acte litigieux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil. »

Réponse de la Cour

11. L'arrêt relève qu'il ne ressort d'aucun élément du débat que M. C... ait jamais prétendu agir au nom de sa mère, que même s'il avait signé l'offre sous la mention générique « le vendeur », l'identité des deux propriétaires de la parcelle était précisée dans le corps de l'acte et qu'il invoquait, sans être contredit par aucun élément, une mésentente avec sa mère sur la vente.

12. Sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, la cour d'appel a pu en déduire qu'aucune faute de M. C... à l'égard de la société n'était établie.

13. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Capri capital aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Capri capital et la condamne à payer à M. C..., MM. J... et U... A..., M. E... et M. M... la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze mars deux mille vingt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils, pour la société Capri capital.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir constaté l'absence de validité de l'offre d'achat émise le 2 juillet 2015 par la SARL Capri capital à M. P... C... et Mme Q... S..., à défaut de consentement de cette dernière, constaté que cette offre d'achat concernait l'entière propriété de la parcelle cadastrée [...], et non uniquement les parts indivises de M. P... C..., dit en conséquence que la SARL Capri capital ne peut se prévaloir d'aucun droit ni d'aucun accord sur la parcelle cadastrée [...] appartenant à M. P... C... et Mme Q... S..., dit que M. P... C... et Mme Q... S... sont ainsi libres de disposer de leur bien, à savoir la parcelle cadastrée [...], débouté la SARL Capri capital de toutes ses demandes dirigées contre M P... C... et Mme Q... S..., et dit que ces derniers peuvent jouir librement de la parcelle [...] leur appartenant et d'avoir déclaré caduque l'offre d'achat aux consorts A... du 4 juillet 2015 portant sur la parcelle [...] et l'offre d'achat du 9 juillet 2015 à M. L... M... de la parcelle cadastrée section [...];

AUX MOTIFS PROPRES QUE M. P... C... et Mme S..., sa mère, sont propriétaires indivis d'un terrain sis sur la commune de [...] cadastré [...] ; que le 2 juillet 2015 la SARL Capri capital leur a fait une offre d'achat de leur parcelle au prix de 150 000 euros dans le cadre d'un projet plus vaste incluant l'achat de deux autres parcelles voisines appartenant d'une part à l'indivision entre MM. J... et U... A... et M. N... E... , et d'autre part à M. L... M... ; que le vendeur et l'acquéreur se sont engagés « à régulariser dans les 45 jours de la signature des 3 offres d'achats, un avant-contrat de vente ; que le jour de la signature de l'avant-contrat, l'acquéreur fournira une caution bancaire de 5 % du prix afin de garantir une éventuelle indemnité d'immobilisation » ; que concomitamment, le 4 juillet 2015, la SARL Capri capital a offert d'acquérir par acte sous seing privé des consorts A.../E... la parcelle cadastrée [...] au prix de 1 200 000 euros ; que, de la même manière, par acte sous seing privé du 9 juillet 2015, cette société a offert d'acquérir la parcelle cadastrée [...] appartenant à M. L... M... au prix de 1 530 000 euro ; que, dans chacune des deux autres offres d'achat, les parties s'engageaient à régulariser dans les 45 jours de la signature un avant-contrat de vente et il était dit que le jour de la signature de l'avant-contrat l'acquéreur fournirait une caution bancaire de 5 % du prix afin de garantir une éventuelle indemnité d'immobilisation ; que M. P... C... a accepté l'offre d'achat de la société Capri capital le 2 juillet 2015 ; que le notaire chargé de la vente a rédigé un projet de promesse de vente le 9 septembre 2015 ; que par lettre recommandée du 1er octobre 2015 Mme Q... S... a notifié à la société Capri son refus de vendre ; que le 9 novembre 2015 la société a adressé à M. P... C... et à Mme S... une mise en demeure d'avoir à régulariser la promesse de vente aux conditions de l'offre du 2 juillet 2015 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la SARL Capri capital fait valoir que M. C... ne l'a jamais informée d'une quelconque opposition de sa mère à la vente du bien, de sorte que toutes les parties croyaient que M. P... C... représentait sa mère ; qu'il disposait d'un mandat apparent ; que les circonstances peuvent autoriser un tiers à ne pas vérifier les limites des pouvoirs du représentant en application de l'article 1156 et 1198 du code civil ; qu'il y a lieu de s'interroger sur le revirement brutal de Mme S..., sans doute financier ; que le notaire des vendeurs, Me G..., semblait agir en plein accord avec eux ; que la cession d'un bien indivis est seulement inopposable à l'indivisaire qui n'y a pas consenti ; que, cependant, l'appelante se prévaut d'un mandat apparent pour solliciter l'octroi de dommages-intérêts, sans agir en vente forcée du bien immobilier litigieux, alors qu'il ne ressort d'aucun élément que M. P... C... ait jamais prétendu agir au nom de Mme S... ; que même s'il a signé sous la mention générique fréquemment utilisée : "Le Vendeur", l'identité des deux propriétaires était bien préalablement précisée dans le corps de l'acte ; qu'il invoque sans être contredit par aucun élément une mésentente avec sa mère sur la vente, de sorte qu'aucune faute de M. C... n'est établie ; que le jugement qui a fait droit à la demande principale des consorts C... S... de dire qu'en l'absence d'acceptation par les deux indivisaires de l'offre de la SARL Capri capital, aucune offre ni a fortiori aucun avant-contrat ne liait les parties, que la société ne pouvait pas revendiquer de droits sur la propriété, et que l'offre d'achat C.../Capri et les offres connexes sont devenues caduques, doit être confirmé, sans mesure d'instruction, l'état psychique de Mme S... étant inopérant à cet égard ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE, sur la demande principale, il ressort des dispositions des articles 1134 et 1583 du code civil que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'elles doivent être exécutées

de bonne foi ; que la vente peut être faite par acte authentique ou sous seing privé ; elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ; que par ailleurs selon l'article 1181 du code civil l'obligation contractée sous condition suspensive est celle qui dépend d'un événement futur et incertain ; l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement ; qu'en l'espèce M. C... et Mme S... sont propriétaires de la parcelle cadastrée [...] qui a fait l'objet d'une offre d'achat de la SARL Capri capital le 2 juillet 2015, sous condition suspensive de la signature d'un avant-contrat avec M. M... pour la parcelle [...] et avec l'indivision E... / A... pour la parcelle [...] ; que cette offre d'achat porte mention du nom des deux vendeurs, propriétaires du terrain concerné ; que par ailleurs les deux offres d'achat émises par la SARL Capri capital concernant les parcelles de M. M... et de l'indivision E... / A... portent mention de la condition suspensive de la conclusion d'un avant-contrat avec M. C... et Mme S... ; qu'ainsi, la SARL Capri capital avait connaissance de l'existence de deux propriétaires distincts ; que pourtant, une seule signature apparaît sur ce document, sous la mention « le vendeur » ; que l'acquéreur ne verse aux débats aucun document qui aurait pu lui être remis par M. C..., laissant à penser qu'il disposait du pouvoir de représenter sa mère ; que, contrairement à ce qu'affirme l'acquéreur, le simple fait que cette dernière ait été âgée au jour de la signature ne conférait pas à son fils la possibilité de contracter en son nom ; que la SARL Capri capital ne rapporte pas non plus la preuve d'un comportement de M. C... de nature à la tromper ; que l'argument présenté par la SARL Capri capital selon lequel il appartenait à M. C... de se rapprocher de sa mère pour vérifier son accord à la vente ne saurait prospérer dans la mesure où il appartient à l'acquéreur de présenter son offre à tous les propriétaires ; qu'or, rien ne vient démontrer que le consentement de Mme S... à cette vente ait été recherché de quelque manière que ce soit par la SARL Capri capital ; qu'au contraire, cette dernière a manifesté par courrier son refus de vendre le bien dont elle est propriétaire en indivision avec son fils aux conditions proposées par la SARL Capri capital ; qu'en conséquence, il convient de constater que Mme S... n'a jamais consenti à la vente de son bien, et que la preuve n'est pas rapportée d'un comportement ambigu de la part de M. C..., susceptible de tromper l'acquéreur sur ce point ; qu'en outre la SARL Capri capital estime que la vente ne peut qu'être considérée comme parfaite entre M. C... et elle, à tout le moins pour les parts indivises de celui-ci sur le bien ; que toutefois il apparaît clairement à la lecture des pièces soumises à l'appréciation du tribunal que la SARI, Capri capital n'a jamais souhaité acquérir uniquement les parts indivises de M. C... ; que l'offre d'achat du 2 juillet 2015 s'inscrivait dans un projet immobilier plus vaste, dans la mesure où trois terrains devaient être acquis par Capri capital en même temps ; que deux autres offres ont été faites à M. M... le 9 juillet 2015 pour la parcelle [...], et à l'indivision E... / A... le 4 juillet 2015 pour la parcelle [...], et chaque proposition contenait la condition suspensive de l'acquisition des deux autres terrains ; qu'ainsi l'offre d'achat du 2 juillet 2015 portait sur l'ensemble de la propriété de la parcelle cadastrée [...] ; que la vente entre la SARL Capri capital et M. C... ne saurait dans ces conditions être déclarée parfaite ; qu'en conséquence de l'ensemble de ces éléments, la SARL Capri capital ne peut se prévaloir d'aucun droit sur cette parcelle, dont M. C... et Mme S... sont seuls propriétaires ; qu'il en résulte que les offres d'achat émises par la SARL Capri capital le 4 juillet 2015 à l'indivision E... / A..., et le 9 juillet à M. M... sont caduques, ces dernières contenant la condition suspensive de la conclusion d'un avant-contrat avec M. C... et Mme S... ; que la SARL Capri capital sera ainsi déboutée de l'ensemble de ses demandes de dommages et intérêts dirigées à l'encontre des demandeurs ;

1°) ALORS QUE la société Capri capital invoquait l'existence d'un mandat apparent pour qu'il soit jugé, ainsi qu'elle demandait dans le dispositif de ses conclusions, que l'offre d'acquisition du bien du 2 juillet 2015 régularisée par les parties -offre constatant l'accord des parties sur la chose et sur le prix- était valable ; qu'elle précisait (concl. 21) que son objectif était, « non d'obtenir des dommages-intérêts, mais de réaliser l'opération, ce que l'attitude procédurière de Mme S... et de son fils M. C... l'empêch(ait) aujourd'hui de réaliser » ; qu'en retenant que la société Capri se prévalait d'un mandat apparent pour solliciter l'octroi de dommages-intérêts, la cour d'appel a dénaturé les conclusions de l'exposante en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'en se fondant sur le fait que la société Capri capital ne demandait pas la vente forcée, quand cette circonstance était inopérante pour apprécier la validité de l'offre d'acquisition du bien du 2 juillet 2015 et l'engagement de Mme S... par cet acte qu'elle n'avait pas signé, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1998 du code civil ;

3°) ALORS QUE l'existence d'un mandat apparent suppose que la croyance du tiers aux pouvoirs du prétendu mandataire soit légitime et que les circonstances l'autorisent à ne pas vérifier ces pouvoirs, mais n'est pas subordonnée à l'existence d'une faute commise par le mandataire apparent ; qu'en se fondant, pour écarter l'existence d'un mandat apparent, sur l'absence de faute commise par M. C..., la cour d'appel a violé l'article 1998 du code civil ;

4°) ALORS QU'en jugeant que M. C... n'avait pas commis de faute après avoir constaté qu'il avait signé une offre de vente constatant l'accord des vendeurs (sa mère Mme S... et lui) et de l'acquéreur (la société Capri capital) sur la chose et sur le prix sans émettre aucune réserve sur un désaccord ou une absence d'accord de Mme S... et qu'il n'avait par la suite, à aucun moment, informé l'exposante d'une opposition de Mme S... à la vente, opposition dont l'exposante avait eu connaissance que par un courrier reçu de Mme S... trois mois après la signature l'acte litigieux, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction applicable, ensemble l'article 1998 du même code ;

5°) ALORS subsidiairement QU'en s'abstenant de rechercher si M. C... n'avait pas commis une faute signant, le 2 juillet 2015, une offre de vente constatant l'accord des vendeurs (sa mère Mme S... et lui) et de l'acquéreur (la société Capri capital) sur la chose et sur le prix sans émettre aucune réserve sur un désaccord ou une absence d'accord de Mme S..., alors âgée de 102 ans, puis en participant à une réunion avec la commune pour la réalisation du projet immobilier, en donnant des instructions à son notaire sur la date de signature de l'avant-projet, en laissant l'exposante souscrire les garanties bancaires prévues pour la conclusion de l'avant-contrat de vente, sans alerter à aucun moment l'exposante d'une opposition de Mme S... à la vente, opposition dont l'exposante avait eu connaissance que par un courrier reçu de Mme S... trois mois après la signature l'acte litigieux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil ensemble l'article 1998 du même code ;

6°) ALORS QU'en retenant, pour écarter l'existence d'un mandat apparent, que la société Capri capital avait connaissance de l'existence de deux propriétaires distincts dont les noms étaient mentionnés sur l'offre d'achat du 2 juillet 2015, revêtue de la seule signature de M. C... sous la mention « le vendeur », que M. C... n'avait pas prétendu agir au nom de Mme S... et n'avait remis document laissant à penser qu'il disposait du pouvoir de représenter sa mère, la société Capri aurait dû présenter son offre à tous les acquéreurs et donc également à Mme S..., sans rechercher si les circonstances que, d'une part, M. C... et Mme S... avaient souhaité vendre la parcelle litigieuse dès 2013, d'autre part, M. C... n'avait émis aucune réserve sur le consentement de sa mère, alors âgée de 102 ans, à la vente ni avant ni après la signature de

l'offre, de troisième part, M. C... avait participé aux réunions avec la commune pour la réalisation du projet immobilier, donné des instructions à son notaire sur la date de signature de l'avant-projet, et laissé l'exposante souscrire les garanties bancaires prévues pour la conclusion de l'avant-contrat de vente, sans plus alerter à l'exposante sur une opposition de Mme S... à la vente ou une absence de consentement de celle-ci, de troisième part, les correspondances échangées avec le notaire des vendeurs laissaient penser que Mme S... était d'accord pour la vente litigieuse, la promesse de vente préparée par le notaire des vendeurs était consentie à la fois par Mme S... et par M. C..., le notaire précisant en outre que les deux parties seraient présentes à la signature de l'acte, devant se faire le 24 septembre à son étude, n'étaient pas de nature à faire naître une croyance légitime de la part de l'exposante dans les pouvoirs de M. C... pour représenter sa mère et l'autorisaient à ne pas vérifier ces pouvoirs, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1998 du code civil ;

Subsidiairement

7°) ALORS QUE la cession d'un bien indivis qui n'a pas été consentie par tous les indivisaires n'est pas nulle mais n'est opposable aux autres coindivisaires qu'à concurrence de la quote-part de leur auteur ; qu'en jugeant que la circonstance que la SARI, Capri capital n'avait jamais souhaité acquérir uniquement les parts indivises de M. C... faisait obstacle à la validité de la cession consenti par M. C..., la cour d'appel a violé les articles 815-3 et 883 du code civil ;

8°) ALORS QU'en se fondant sur les circonstances que l'offre d'achat du 2 juillet 2015 s'inscrivait dans un projet immobilier plus vaste, dans la mesure où trois terrains devaient être acquis par Capri capital en même temps et chaque proposition contenait une condition suspensive de l'acquisition des deux autres terrains, quand de telles circonstances étaient inopérantes pour apprécier la validité de l'offre d'achat du 2 juillet 2015, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 815-3 et 883 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SARL Capri capital de son action en responsabilité contre M. P... C... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE M. P... C... et Mme S..., sa mère, sont propriétaires indivis d'un terrain sis sur la commune de [...] cadastré [...] ; que le 2 juillet 2015 la SARL Capri capital leur a fait une offre d'achat de leur parcelle au prix de 150 000 euro dans le cadre d'un projet plus vaste incluant l'achat de deux autres parcelles voisines appartenant d'une part à l'indivision entre MM. J... et U... A... et M. N... E... , et d'autre part à M. L... M... ; que le vendeur et l'acquéreur se sont engagés « à régulariser dans les 45 jours de la signature des 3 offres d'achats, un avant-contrat de vente ; que le jour de la signature de l'avant-contrat, l'acquéreur fournira une caution bancaire de 5 % du prix afin de garantir une éventuelle indemnité d'immobilisation » ; que concomitamment, le 4 juillet 2015, la SARL Capri capital a offert d'acquérir par acte sous-seing privé des consorts A.../E... la parcelle cadastrée [...] au prix de 1 200 000 euro ; que, de la même manière, par acte sous-seing privé du 9 juillet 2015, cette société a offert d'acquérir la parcelle cadastrée [...] appartenant à M. L... M... au prix de 1 530'000 euro ; que, dans chacune des deux autres offres d'achat, les parties s'engageaient à régulariser dans les 45 jours de la signature un avant-contrat de vente et il était dit que le jour de la signature de l'avant-contrat l'acquéreur fournirait une caution bancaire de 5 % du prix afin de garantir une éventuelle indemnité d'immobilisation ; que M. P... C... a accepté l'offre d'achat de la société Capri capital le 2 juillet 2015 ; que le notaire chargé de la vente a rédigé un projet de promesse de vente le 9 septembre 2015 ; que par lettre recommandée du 1er octobre 2015 Mme Q... S... a notifié à la société Capri son refus de vendre ; que le 9 novembre 2015 la société a adressé à M. P... C... et à Mme S... une mise en demeure d'avoir à régulariser la promesse de vente aux conditions de l'offre du 2 juillet 2015 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la SARL Capri capital fait valoir que M. C... ne l'a jamais informée d'une quelconque opposition de sa mère à la vente du bien, de sorte que toutes les parties croyaient que M. P... C... représentait sa mère ; qu'il disposait d'un mandat apparent ; que les circonstances peuvent autoriser un tiers à ne pas vérifier les limites des pouvoirs du représentant en application de l'article 1156 et 1198 du code civil ; qu'il y a lieu de s'interroger sur le revirement brutal de Mme S..., sans doute financier ; que le notaire des vendeurs, Me G..., semblait agir en plein accord avec eux ; que la cession d'un bien indivis est seulement inopposable à l'indivisaire qui n'y a pas consenti ; que, cependant, l'appelante se prévaut d'un mandat apparent pour solliciter l'octroi de dommages intérêts, sans agir en vente forcée du bien immobilier litigieux, alors qu'il ne ressort d'aucun élément que M. P... C... ait jamais prétendu agir au nom de Mme S... ; que même s'il a signé sous la mention générique fréquemment utilisée : "Le Vendeur", l'identité des deux propriétaires étaient bien préalablement précisée dans le corps de l'acte ; qu'il invoque sans être contredit par aucun élément une mésentente avec sa mère sur la vente, de sorte qu'aucune faute de M. C... n'est établie ; que le jugement qui a fait droit à la demande principale des consorts C... S... de dire qu'en l'absence d'acceptation par les deux indivisaires de l'offre de la SARL Capri capital, aucune offre ni a fortiori aucun avant-contrat ne liait les parties, que la société ne pouvait pas revendiquer de droits sur la propriété, et que l'offre d'achat C.../Capri et les offres connexes sont devenues caduques, doit être confirmé, sans mesure d'instruction, l'état psychique de Mme S... étant inopérant à cet égard ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE, sur la demande principale, il ressort des dispositions des articles 1134 et 1583 du code civil que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'elles doivent être exécutées de bonne foi ; que la vente peut être faite par acte authentique ou sous seing privé ; elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique le chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ; que par ailleurs selon l'article 1181 du code civil l'obligation contractée sous condition suspensive est celle qui dépend d'un événement futur et incertain ; l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement ; qu'en l'espèce M. C... et Mme S... sont propriétaires de la parcelle cadastrée [...] qui a fait l'objet d'une offre d'achat de la SARL Capri capital le 2 juillet 2015, sous condition suspensive de la signature d'un avant-contrat avec M. M... pour la parcelle [...] et avec l'indivision E... / A... pour la parcelle [...] ; que cette offre d'achat porte mention du nom des deux vendeurs, propriétaires du terrain concerné ; que par ailleurs les deux offres d'achat émises par la SARL Capri capital concernant les parcelles de M. M... et de l'indivision E... / A... portent mention de la condition suspensive de la conclusion d'un avant-contrat avec M. C... et Mme S... ; qu'ainsi, la SARL Capri capital avait connaissance de l'existence de deux propriétaires distincts ; que pourtant, une seule signature apparaît sur ce document, sous la mention « le vendeur » ; que l'acquéreur ne verse aux débats aucun document qui aurait pu lui être remis par M. C..., laissant à penser qu'il disposait du pouvoir de représenter sa mère ; que, contrairement à ce qu'affirme l'acquéreur, le simple fait que cette dernière ait été âgée au jour de la signature ne conférait pas à son fils la possibilité de contracter en son nom ; que la SARL Capri capital ne rapporte pas non plus la preuve d'un comportement de M. C... de nature à la

tromper ; que l'argument présenté par la SARL Capri capital selon lequel il appartenait à M. C... de se rapprocher de sa mère pour vérifier son accord à la vente ne saurait prospérer dans la mesure où il appartient à l'acquéreur de présenter son offre à tous les propriétaires ; qu'or, rien ne vient démontrer que le consentement de Mme S... à cette vente ait été recherché de quelque manière que ce soit par la SARL Capri capital ; qu'au contraire, cette dernière a manifesté par courrier son refus de vendre le bien dont elle est propriétaire en indivision avec son fils aux conditions proposées par la SARL Capri capital ; qu'en conséquence, il convient de constater que Mme S... n'a jamais consenti à la vente de son bien, et que la preuve n'est pas rapportée d'un comportement ambigu de la part de M. C..., susceptible de tromper l'acquéreur sur ce point ; qu'en outre la SARL Capri capital estime que la vente ne peut qu'être considérée comme parfaite entre M. C... et elle, à tout le moins pour les parts indivises de celui-ci sur le bien ; que toutefois il apparaît clairement à la lecture des pièces soumises à l'appréciation du tribunal que la SARI, Capri capital n'a jamais souhaité acquérir uniquement les parts indivises de M. C... ; que l'offre d'achat du 2 juillet 2015 s'inscrivait dans un projet immobilier plus vaste, dans la mesure où trois terrains devaient être acquis par Capri capital en même temps ; que deux autres offres ont été faites à M. M... le 9 juillet 2015 pour la parcelle [...], et à l'indivision E... / A... le 4 juillet 2015 pour la parcelle [...], et chaque proposition contenait la condition suspensive de l'acquisition des deux autres terrains ; qu'ainsi l'offre d'achat du 2 juillet 2015 portait sur l'ensemble de la propriété de la parcelle cadastrée [...] ; que la vente entre la SARL Capri capital et M. C... ne saurait dans ces conditions être déclarée parfaite ; qu'en conséquence de l'ensemble de ces éléments, la SARL Capri capital ne peut se prévaloir d'aucun droit sur cette parcelle, dont M. C... et Mme S... sont seuls propriétaires ; qu'il en résulte que les offres d'achat émises par la SARL Capri capital le 4 juillet 2015 à l'indivision E... / A..., et le 9 juillet à M. M... sont caduques, ces dernières contenant la condition suspensive de la conclusion d'un avant-contrat avec M. C... et Mme S... ; que la SARL Capri capital sera ainsi déboutée de l'ensemble de ses demandes de dommages et intérêts dirigées à l'encontre des demandeurs ;

1°) ALORS QU'en jugeant que M. C... n'avait pas commis de faute après avoir constaté qu'il avait signé une offre de vente constatant l'accord des vendeurs (sa mère Mme S... et lui) et de l'acquéreur (la société Capri capital) sur la chose et sur le prix sans émettre aucune réserve sur un désaccord ou une absence d'accord de Mme S... et qu'il n'avait par la suite, à aucun moment, informé l'exposante d'une opposition de Mme S... à la vente, opposition dont l'exposante avait eu connaissance que par un courrier reçu de Mme S... trois mois après la signature l'acte litigieux, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 1147 du code civil ;

2°) ALORS subsidiairement QU'en s'abstenant de rechercher si M. C... n'avait pas commis une faute signant, le 2 juillet 2015, une offre de vente constatant l'accord des vendeurs (sa mère Mme S... et lui) et de l'acquéreur (la société Capri capital) sur la chose et sur le prix sans émettre aucune réserve sur un désaccord ou une absence d'accord de Mme S..., alors âgée de 102 ans, puis en participant à la réunion avec la commune pour la réalisation du projet immobilier, en donnant des instructions à son notaire sur la date de signature de l'avant-projet, en laissant l'exposante souscrire les garanties bancaires prévues pour la conclusion de l'avant-contrat de vente, sans alerter à aucun moment l'exposante d'une opposition de Mme S... à la vente, opposition dont l'exposante avait eu connaissance que par un courrier reçu de Mme S... trois mois après la signature l'acte litigieux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2020:C100190

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 17 avril 2018