

**Cour de cassation
Chambre civile 3**

N° de pourvoi : 19-22.875

Non publié au bulletin

Président
M. Chauvin (président)

Avocat(s)
SCP L. Poulet-Odent, SCP Richard

Audience publique du jeudi 21 janvier 2021

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Solution : Rejet

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

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 21 janvier 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 88 F-D

Pourvoi n° H 19-22.875

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 21 JANVIER 2021

Le Centre hospitalier territorial-[...] (CHT), dont le siège est [...] , a formé le pourvoi n° H 19-22.875 contre l'arrêt rendu le 13 juin 2019 par la cour d'appel de Nouméa (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société [...], société à responsabilité limitée, dont le siège est [...] ,

2°/ à la société Kenu In, société civile immobilière, dont le siège est [...] ,

3°/ à la société A..., N..., V..., société civile professionnelle, dont le siège est [...] ,

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Greff-Bohnert, conseiller, les observations de la SCP Richard, avocat du Centre hospitalier territorial-[...], de la SCP L. Poulet-Odent, avocat des sociétés [...] et Kenu In, après débats en l'audience publique du 1er décembre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Greff-Bohnert, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 13 juin 2019), par un protocole transactionnel du 24 janvier 2018, le Centre hospitalier territorial - [...] (le CHT) s'est engagé à vendre à la société [...] et à la

société civile immobilière Kenu In (le groupement) les immeubles du site hospitalier Magenta et les parties à réitérer la vente en la forme authentique dans un délai de trois mois.

2. Le groupement a versé une indemnité d'immobilisation représentant 10 % du prix de vente en l'étude de la société notariale A..., F..., N..., V....

3. Le CHT ayant refusé de signer les actes authentiques de vente avec les trois sociétés civiles immobilières qui s'étaient substituées au groupement pour chacun des trois lots créés, celui-ci a assigné le CHT et la société notariale A..., F..., N..., V... en restitution de l'indemnité d'immobilisation.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. Le CHT fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à voir juger que l'indemnité d'immobilisation lui était acquise et de le condamner à la restituer au groupement, alors :

« 1°/ que la mise en demeure portée à la connaissance du destinataire en méconnaissance des conditions particulières stipulées au contrat, tenant à la forme de sa notification, est privée de tout effet ; qu'en décidant néanmoins que la sommation contenant procès-verbal d'interpellation, en date du 26 avril 2018, avait été valablement délivrée par le groupement au CHT, aux fins de réitération de la vente par acte authentique, après avoir pourtant constaté qu'il résultait des stipulations du protocole que ce dernier subordonnait « la poursuite de l'exécution forcée de la vente à l'échéance d'un délai de : "8 jours francs après une vaine mise en demeure (adressée par lettre recommandée avec avis de réception et courriel)" », la cour d'appel a violé l'article 1103 du code civil ;

2°/ que le juge ne peut, sous couvert d'une interprétation qui n'a pas lieu d'être, altérer le sens clair et précis d'un contrat, ni modifier les obligations que les parties ont librement acceptées ; que le protocole d'accord transactionnel en date du 24 janvier 2018, conclu entre le CHT, d'une part, et les sociétés [...] et Kenu In d'autre part, stipule que les parties s'engagent réciproquement, définitivement et irrévocablement, à vendre et acheter « l'Ensemble Immobilier », composé d'un terrain de 7 hectares et 76 centiares, correspondant aux lots n° [...] et n° [...], et de constructions y édifiées, pour un prix global et définitif de 2 178 000 000 F CFP, ainsi qu'à formaliser la vente par la signature d'un acte authentique unique ; qu'en affirmant néanmoins qu'aux termes de ce protocole, les parties étaient convenues de la signature de trois actes de vente authentiques, portant chacun sur trois lots distincts, constitutifs de la totalité du foncier, et ayant vocation à être signés par chacune des trois sociétés substituées aux sociétés [...] et Kenu In, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du protocole d'accord transactionnel, en violation de l'obligation faite au juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

3°/ que subsidiairement, méconnaît le principe de la force obligatoire du contrat le juge, qui refuse, pour des motifs d'équité ou pour des considérations liées à des circonstances extérieures à l'acte, d'appliquer celui-ci, après avoir pourtant constaté son existence et sa validité ; qu'en décidant que le CHT était tenu de céder à chacune des trois sociétés substituées à la société [...] et à la société Kenu In trois lots distincts, après division de l'Ensemble immobilier, après avoir pourtant constaté qu'aux termes du protocole transactionnel, les parties étaient convenues réciproquement de vendre et d'acheter « l'Ensemble Immobilier », pour un prix global et définitif de 2 178 000 000 FCFP, ainsi qu'à formaliser la vente par la signature d'un acte authentique

unique, motifs pris qu'il résultait des négociations ayant précédé la conclusion de l'acte que le CHT avait accepté la division du foncier en trois lots distincts, et donc la signature de trois actes de ventes correspondant à chacun de ces lots, la Cour d'appel, qui a refusé de faire application de la convention dont elle a constaté la teneur, a méconnu le principe de la force obligatoire du contrat en violation de l'article 1103 du code civil ;

4°/ qu'à titre également subsidiaire, le contrat, qui est constitué par un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes, suppose la rencontre d'une offre et d'une acceptation d'être liée dans les termes de l'offre ; que

l'acceptation non conforme à l'offre est dépourvue d'effet, sauf à constituer une offre nouvelle ; qu'en décidant néanmoins que le CHT avait donné son acceptation tacite et non équivoque à la division du foncier en trois lots distincts, et partant à la signature de trois actes de vente, après avoir pourtant relevé que la troisième et dernière offre émise par les sociétés [...] et Kenu In, en date du 22 juillet 2016, portait sur une division en quatre parcelles distinctes, de sorte que le CHT n'avait pu avoir accepté une division du foncier en trois lots distincts, la cour d'appel a violé les articles 1103 et 1118 du code civil. »

Réponse de la Cour

5. D'une part, la cour d'appel a constaté que l'article 6 du protocole stipulait que la carence d'une partie au titre de la signature de l'acte authentique serait établie huit jours francs après une vaine mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et par courrier électronique, de se présenter à l'étude du notaire pour procéder à la signature de l'acte.

6. Elle a relevé que, si, le 26 avril 2018, le groupement avait fait délivrer au CHT une sommation par huissier de justice d'avoir à signer l'acte de vente dans les huit jours en exécution de ces dispositions, aucune sanction n'était contractuellement prévue en cas de non-respect du formalisme prévu au protocole.

7. Elle a retenu que ce formalisme devait être compris comme une modalité d'interpellation dont le but était d'enjoindre au débiteur, dans le délai contractuellement fixé, de respecter les obligations prévues au protocole.

8. Elle a pu en déduire que la sommation interpellative répondait aux exigences contractuelles.

9. D'autre part, la cour d'appel a énoncé à bon droit que le principe du consensualisme faisait obstacle à ce que l'accord des parties fût apprécié à partir de la lettre du protocole, en l'espèce en conséquence de l'article "un" devant le mot "acte", mais imposait que ses clauses fussent examinées les unes par rapport aux autres, en donnant à chacune le sens résultant de l'acte entier.

10. Elle a relevé que l'exigence posée par les acquéreurs de signer trois actes distincts pour chacun des lots acquis par chacune des sociétés substituées au groupement ne modifiait pas la substance de leur accord dès lors que ces trois actes devaient être passés simultanément en l'étude du même notaire et que l'addition des trois prix de cession, payés comptant via la comptabilité du notaire, correspondait au montant du prix de cession.

11. Elle a retenu que la solidarité entre les sociétés acquéreurs substituées au groupement, à laquelle faisait référence le protocole en son article 1, paragraphe 1, n'avait de sens qu'en ce qu'elle permettait au vendeur, débiteur de l'obligation de vendre, d'exiger de la part d'un seul des acquéreurs, créancier de cette obligation et débiteur de l'obligation d'acquiescer, le respect des engagements pris par l'ensemble des débiteurs solidaires et que cette solidarité était respectée par

le fait que les trois sociétés acquéreurs s'étaient engagées simultanément à payer le prix global de la cession en contrepartie du transfert de la propriété de la totalité du foncier, ces deux conditions étant essentielles à la réalisation de la vente tant au sens du protocole qu'au sens des dispositions de l'article 1583 du code civil.

12. Elle a pu en déduire, sans dénaturation ni méconnaissance de la loi des parties, que le groupement avait satisfait aux exigences du protocole en proposant la signature simultanée de trois actes distincts portant sur trois lots distincts constitutifs de la totalité du foncier avec paiement comptant en l'étude du notaire de la totalité du prix convenu.

13. Enfin, la cour d'appel a retenu qu'il importait peu, au regard de la volonté exprimée par les acquéreurs et de l'acceptation non équivoque du vendeur, qu'au lieu de quatre lots, trois aient été délimités par le géomètre mandaté par le groupement dès lors que cette division, présentée comme un préalable à la réalisation du projet d'acquisition initialement soumis au CHT, n'avait pas été remise en cause par les négociations ultérieures, de sorte que c'est de mauvaise foi que le vendeur tirait parti d'une division en lots qui était, dès le départ des négociations, la condition de l'acquisition du foncier par le groupement.

14. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le Centre hospitalier territorial-[...] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par le Centre hospitalier territorial- [...] et le condamne à payer aux sociétés [...] et Kenu In la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un janvier deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Richard, avocat aux Conseils, pour le Centre hospitalier territorial-[...]

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté le CENTRE HOSPITALIER TERRITORIAL - [...] de sa demande tendant à voir juger que l'indemnité d'immobilisation d'un montant de 217.800.000 FCFP lui était acquise, puis d'avoir jugé qu'il devait la restituer à la Société [...] et à la SCI KENU IN ;

AUX MOTIFS QUE, sur la perfection de la vente, selon les dispositions de l'article 1134 du Code civil : "Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi" ; que, selon les dispositions de l'article 1583 du Code civil, "la vente est parfaite entre les parties et la propriété acquise de droit à l'acheteur dès lors que l'on est convenu de la chose et du prix quoique la chose n'ait pas été livrée ni le prix payé." (

) ; que, sur les effets du protocole à l'échéance du délai de réitération de la vente, les dispositions de l'article 6 du protocole transactionnel mettent à la charge des parties : "réciproquement l'engagement de signer l'acte authentique de vente dans un délai impératif de trois mois à compter de la signature du présent protocole. La carence d'une partie au titre de la signature de

l'Acte authentique, si réalisation de la condition suspensive ou renonciation à ladite condition par le CHT-NOUMEA, sera établie 8 (HUIT) jours francs après une vaine mise en demeure (adressée par lettre recommandée avec avis de réception et courriel) de se présenter à l'étude susvisée pour procéder à ladite signature." ; qu'en droit, la caducité est une sanction qui prive d'effet un acte lorsque les diligences nécessaires à la poursuite de ses effets dans le temps n'ont pas été accomplies ; qu'elle n'est donc jamais sous entendue mais doit être prévue contractuellement ; que, toutefois, la cour constate qu'en l'espèce, aucune caducité n'est encourue aux termes du protocole du fait du non-respect du délai de réitération, les dispositions de l'article 6 prévoyant, en cas de "carence du groupement à défaut de signature de l'Acte authentique dans le délai susvisé (8 jours après mise en demeure)", la conservation de l'indemnité d'immobilisation par le CHT à titre forfaitaire, global et définitif sans possibilité de poursuivre la vente forcée du bien, et en cas de "carence du CHT-NOUMEA, la restitution de l'indemnité d'immobilisation susvisée au groupement lequel disposera de la faculté de poursuivre le CHT [...] en exécution du présent protocole et donc en signature forcée de l'Acte authentique de vente" ; (

) ; que, sur la validité de la mise en demeure diligentée par les acquéreurs, pour poursuivre l'exécution forcée de la vente, le Groupement a fait délivrer au CHT, par acte d'huissier du 26 avril 2018, une sommation visant à signer l'acte de vente dans les 8 jours en exécution de l'article 6 du protocole ; que, s'il est un fait que le protocole soumet la poursuite de l'exécution forcée de la vente à l'échéance d'un délai de : "8 jours francs après une vaine mise en demeure (adressée par lettre recommandée avec avis de réception et courriel)", il convient de constater qu'aucune sanction n'est contractuellement prévue en cas de non-respect de ce formalisme qui, d'autre part, doit être compris comme une modalité d'interpellation dont le but est d'enjoindre, dans un délai contractuellement fixé, à la personne du débiteur, de respecter les obligations prévues au protocole ; qu'à l'évidence la sommation interpellative délivrée le 26 avril 2018 par voie d'huissier au CHT répond aux exigences de l'article 6 du protocole ; que le CHT ne saurait donc prospérer en ce moyen ; (

) ; que, sur la division du foncier en trois lots distincts, cette division était implicitement mais de manière non équivoque présentée comme une possibilité par le CHT dès l'appel d'offre à projets d'acquisition émis par le CHT au mois de septembre 2015 lequel détaillait en ces termes en page 1 du document le rappel des possibilités de développement sur site : " (...) une grande souplesse est laissée concernant le détail des opérations portées par les candidats acquéreurs qui peuvent revêtir plusieurs formes projet de réserve foncière, projet d'implantation d'activités avec réhabilitation plus ou moins légère des bâtiments existants, projet urbain de reconversion du site avec démolitions et reconstructions des bâtiments... De plus au regard des objectifs exprimés par le CHT et des contacts pris par la SECAL avec les collectivités (province Sud, ville de Nouméa, SIGN, Gouvernement de Nouvelle-Calédonie, etc...) La présente consultation n'impose aux candidats aucun élément particulier en termes de projet ou de programme, ce qui leur laisse une grande latitude pour établir le projet le plus pertinent et optimiser leur offre financière." ; que, le caractère protéiforme des opérations pouvant être projetées sur le site foncier tel que présenté par le vendeur, apparaît comme emportant obligatoirement un découpage en zone distinctes au regard du plan d'urbanisme et de développement local, découpage en différents lots selon la nature de leur exploitation ; que la cour constate en l'espèce que la division du site en trois lots distincts a été présentée par le Groupement comme un préalable au projet d'acquisition, et ce, dès la première offre émise le 4 juin 2015, division reprise expressément dans la troisième offre qui fait référence à une division en quatre parcelles distinctes ; que cette division n'a fait l'objet d'aucune observation de la part du CHT, les négociations n'ayant porté, ainsi que le révèle les échanges produits aux débats, que sur le prix et la nature des travaux restant à la charge de l'acquéreur, relativement aux ouvrages lourds et au désamiantage ; que, par conséquent, la division du foncier en plusieurs lots distincts apparaît comme une modalité d'exécution de la vente, comprise par les parties dès le stade des pourparlers l'offre des acquéreurs visant

expressément : "la reconversion du site en trois lots distincts .. l'un à vocation sanitaire et social, le second à vocation commerciale et le troisième à vocation résidentielle." ; que cette division ne saurait être imputée aux acquéreurs comme une modification substantielle du consentement échangé sur la chose dont la perfection est acquise, contrairement à ce qui a été jugé en première instance, en ce qui concerne l'identification en plusieurs parcelles distinctes des lots objet de la vente ; qu'il importe peu au regard de la volonté exprimée par les acquéreurs et de l'acceptation non équivoque des vendeurs, que finalement au lieu de quatre lots, trois aient été délimités par le géomètre mandaté par le Groupement dès le 18 novembre 2016, dès lors que cette division qui présentée comme un préalable obligatoire à la réalisation du projet d'acquisition initialement soumis au CHT le 4 juin 2015, n'a jamais été remise en cause par les négociations postérieures ainsi qu'il a été dit plus haut ; que, c'est donc avec une évidente mauvaise foi que le vendeur impute à l'acquéreur comme une faute, justifiant l'acquisition à son profit de l'indemnité d'immobilisation, la modification de l'un des éléments essentiels de la vente, en tirant parti d'une division en lots qui était dès le départ des négociations, la condition sine qua non de l'acquisition du foncier par le Groupement ; que le CHT ne saurait donc prospérer en ce moyen ; que, sur la substitution de trois sociétés au groupement, cette substitution a été expressément prévue à l'article 7 du protocole ainsi rédigé : "Le groupement est autorisé à se substituer ou s'adjoindre dans l'exécution du présente protocole, toutes personnes physiques ou morales qu'il aura décidé mais sera et demeurera garant du respect par ces dernières de l'ensemble des obligations au titre de ce protocole et de ses suites, notamment quant au parfait paiement du prix de vente de l'ensemble immobilier" ; que cette clause emporte donc acceptation du principe et des conséquence de la substitution au Groupement de toutes personnes physiques ou morales, dès lors que cette substitution ne remet pas en cause le respect de l'ensemble des obligations prévues au dit protocole, au rang desquelles figure l'obligation rappelée à l'article 1 selon laquelle : "Le groupement s'engage définitivement et irrévocablement à acquérir l'ensemble immobilier dans les conditions fixées à l'article 2 ci-après, les sociétés dénommées sous le vocable Groupement étant chacune solidairement tenues." ; que, par conséquent dès lors que la faculté de substitution respecte les engagements pris par le Groupement aux termes de l'article 2 du protocole, à savoir "de s'engager définitivement et irrévocablement à acquérir l'ensemble immobilier au prix ferme définitif et irrévocable et payable comptant de 2.178.000.000 (DEUX MILLIARDS CENT SOIXANTE DIX-HUIT MILLIONS) F CFP" et "de verser une somme de 217.800.000 (DEUX CENT DIX-SEPT MILLIONS ET HUIT CENT MILLE) FCFP à titre d'indemnité d'immobilisation en la comptabilité du notaire sous 10 jours à compter de la signature du protocole" ; que, la cour ne peut donc que constater la perfection de l'accord des parties sur le prix et le Groupement ne saurait donc prospérer dans le moyen tiré de la modification de l'accord des parties par le fait de la substitution à l'acquéreur de trois sociétés distinctes ; que, sur les effets de la signature de trois actes authentiques distincts au lieu d'un seul, le vendeur se prévaut de la mention réitérée au protocole "d'un" acte au lieu de trois actes pour exciper d'une modification substantielle de l'accord des parties imputable à l'acquéreur qui serait constitutive d'une carence dans le respect de l'exécution de ses obligations et justifierait que soit acquise au vendeur le bénéfice de l'indemnité d'immobilisation ; qu'il convient de rappeler que le principe du consensualisme fait obstacle à ce que l'accord des parties soit apprécié littéralement à partir de la lettre du protocole, en l'occurrence en conséquence de l'article "un" devant le mot "Acte" figurant au protocole mais impose que les clauses de celui-ci soient examinées les unes par rapport aux autres, en donnant à chacune, conformément aux dispositions de l'article 1161 du code civil, le sens qui résulte de l'acte entier ; qu'en l'espèce, il apparaît que, contrairement à ce qui a été jugé, l'exigence posée par les acquéreurs de signer trois actes distincts pour chacun des lots acquis par chacune des sociétés substituées au Groupement, ne modifie aucunement la substance de leur accord dès lors que les trois actes devaient être passés simultanément en l'étude du même notaire et que l'addition des trois prix de cession, payés comptant via la comptabilité du notaire, correspondait exactement au montant global, forfaitaire et irrévocable du prix de cession

fixé aux termes du protocole ; qu'en effet, il faut observer que la solidarité entre les sociétés acquéreurs substituées au groupement, à laquelle fait référence le protocole en son article 1 paragraphe 1, n'a de sens qu'autant qu'elle permet au vendeur, débiteur de l'obligation de vendre, d'exiger de la part d'un seul des acquéreurs, créancier de cette obligation et débiteur de l'obligation d'acquérir, le respect des engagements pris par l'ensemble des débiteurs solidaires ; que cette solidarité est en tous points respectée par le fait que les trois sociétés acquéreurs se sont engagées simultanément à payer le prix global de la cession en contrepartie du transfert de la propriété de la totalité du foncier, ces deux conditions étant essentielles à la réalisation de la vente tant au sens du protocole qu'au sens des dispositions de l'article 1583 du code civil précitées ; que le Groupement a donc satisfait aux exigences du protocole en proposant la signature simultanée de trois actes distincts portant sur trois lots distincts constitutifs de la totalité du foncier avec paiement comptant en l'étude du notaire de la totalité du prix convenu , qu'il était donc fondé, au vu de l'accord des parties sur la chose et sur le prix, à refuser l'exécution de la réitération de la vente en un seul acte conformément à la sommation qui lui a été délivrée par le CHT dès le 18 mai 2019, qui aurait conduit les trois sociétés acquéreurs à une indivision forcée laquelle n'a aucunement été voulue par le protocole comme une condition essentielle de la vente ; que le CHT ne saurait donc prospérer en ce moyen tenant à voir constater la carence du groupement dans l'exécution de son obligation d'acquérir du chef de la passation de trois actes authentiques distincts au lieu d'un seul ; que, sur la portée de l'intervention du conseil d'administration du CHT dans l'accord des parties, le vendeur fait enfin grief aux acquéreurs de l'avoir contraint, à la veille de l'échéance prévue pour la réitération de la vente, par le seul fait de l'exigence de la passation de trois actes authentiques distincts au lieu d'un seul, à solliciter une nouvelle délibération du conseil d'administration du CHT seul habilité à donner son accord à la vente, de sorte que celle-ci ne pouvait donc être réitérée dans le délai contractuel ; qu'au travers de ce grief, le CHT reconnaît implicitement qu'il n'était pas en mesure de signer l'acte contractuel, par le seul fait de n'avoir pas soumis au conseil d'administration du CHT le principe de l'approbation d'une vente en un ou plusieurs actes distincts alors même qu'il avait donné son accord exprès à la substitution "de toutes personnes physiques ou morales au groupement " et son accord implicite et non équivoque à la division du foncier objet de la vente en plusieurs lots distincts, selon le zonage du plan d'urbanisme et de développement ; qu'aucune disposition spécifique n'a été prévue au protocole relativement aux délibérations du conseil d'administration qui s'analyseraient en une condition suspensive de la réitération de la vente ; que, par conséquent et même si le recours à la délibération est une obligation qui résulte du processus décisionnel inhérent au fait que le vendeur est un établissement public, le fait qu'une délibération n'ait pas été sollicitée suffisamment tôt afin d'autoriser la vente en plusieurs actes distincts, et permettre la purge du droit de recours des tiers avant l'échéance de réitération, alors que le vendeur disposait en temps utile de toutes les informations nécessaires ne saurait faire échec au droit dont disposait les acquéreurs à l'égard du vendeur, en vertu des clauses du protocole, d'exiger la réitération de la vente à l'échéance du délai prévu contractuellement ; que le CHT sera donc débouté du moyen tendant à faire juger qu'il a été contraint par le fait du vendeur à repousser l'échéance de la signature de l'acte réitératif ; qu'il a encore été jugé de manière assez surprenante que le groupement aurait fait volte-face et aurait ainsi fait preuve d'une volonté de ne pas poursuivre la vente en trois actes authentiques ; que cette constatation ne résiste pas à l'analyse des faits relatés dans la chronologie rappelée plus haut, qui établit que le groupement s'est effectivement désisté de son action exécution forcée de la vente mais n'a jamais renoncé à la restitution de l'indemnité d'immobilisation en conséquence de la carence qui lui a été imputée par le vendeur ; que le jugement sera donc infirmé en toutes ses dispositions et le CHT [...] sera débouté de sa demande tendant à voir juger que l'indemnité d'immobilisation de 217.800.000 FCFP lui est acquise, le CHT [...] étant tenu de restituer à la SARL [...] et à la SCI KENU IN l'intégralité de l'indemnité d'immobilisation de 217.800.000 FCFP ;

1°) ALORS QUE la mise en demeure portée à la connaissance du destinataire en méconnaissance des conditions particulières stipulées au contrat, tenant à la forme de sa notification, est privée de tout effet ; qu'en décidant néanmoins que la sommation contenant procès-verbal d'interpellation, en date du 26 avril 2018, avait été valablement délivrée par le Groupement au CHT, aux fins de réitération de la vente par acte authentique, après avoir pourtant constaté qu'il résultait des stipulations du protocole que ce dernier subordonnait « la poursuite de l'exécution forcée de la vente à l'échéance d'un délai de : "8 jours francs après une vaine mise en demeure (adressée par lettre recommandée avec avis de réception et courriel)" », la Cour d'appel a violé l'article 1103 du Code civil ;

2°) ALORS QUE, le juge ne peut, sous couvert d'une interprétation qui n'a pas lieu d'être, altérer le sens clair et précis d'un contrat, ni modifier les obligations que les parties ont librement acceptées ; que le protocole d'accord transactionnel en date du 24 janvier 2018, conclu entre le CHT, d'une part, et les sociétés [...] et KENU IN, d'autre part, stipule que les parties s'engagent réciproquement, définitivement et irrévocablement, à vendre et acheter « l'Ensemble Immobilier », composé d'un terrain de 7 hectares et 76 centiares, correspondant aux lots n° [...] et n° [...], et de constructions y édifiées, pour un prix global et définitif de 2.178.000.000 FCFP, ainsi qu'à formaliser la vente par la signature d'un acte authentique unique ; qu'en affirmant néanmoins qu'aux termes de ce protocole, les parties étaient convenues de la signature de trois actes de vente authentiques, portant chacun sur trois lots distincts, constitutifs de la totalité du foncier, et ayant vocation à être signés par chacune des trois sociétés substituées aux sociétés [...] et KENU IN, la Cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du protocole d'accord transactionnel, en violation de l'obligation faite au juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

3°) ALORS QUE, subsidiairement, méconnaît le principe de la force obligatoire du contrat le juge, qui refuse, pour des motifs d'équité ou pour des considérations liées à des circonstances extérieures à l'acte, d'appliquer celui-ci, après avoir pourtant constaté son existence et sa validité ; qu'en décidant que le CHT était tenu de céder à chacune des trois sociétés substituées à la Société [...] et à la Société KENU IN trois lots distincts, après division de l'Ensemble immobilier, après avoir pourtant constaté qu'aux termes du protocole transactionnel, les parties étaient convenues réciproquement de vendre et d'acheter « l'Ensemble Immobilier », pour un prix global et définitif de 2.178.000.000 FCFP, ainsi qu'à formaliser la vente par la signature d'un acte authentique unique, motifs pris qu'il résultait des négociations ayant précédé la conclusion de l'acte que le CHT avait accepté la division du foncier en trois lots distincts, et donc la signature de trois actes de ventes correspondant à chacun de ces lots, la Cour d'appel, qui a refusé de faire application de la convention dont elle a constaté la teneur, a méconnu le principe de la force obligatoire du contrat en violation de l'article 1103 du Code civil ;

4°) ALORS QUE, à titre également subsidiaire, le contrat, qui est constitué par un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes, suppose la rencontre d'une offre et d'une acceptation d'être liée dans les termes de l'offre ; que l'acceptation non conforme à l'offre est dépourvue d'effet, sauf à constituer une offre nouvelle ; qu'en décidant néanmoins que le CHT avait donné son acceptation tacite et non équivoque à la division du foncier en trois lots distincts, et partant à la signature de trois actes de vente, après avoir pourtant relevé que la troisième et dernière offre émise par les sociétés [...] et KENU IN, en date du 22 juillet 2016, portait sur une division en quatre parcelles distinctes, de sorte que le CHT n'avait pu avoir accepté une division du foncier en trois lots distincts, la Cour d'appel a violé les articles 1103 et 1118 du Code civil.