

12 juillet 2018

Cour de cassation

Pourvoi n° 17-19.276

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2018:C300763

Texte de la décision

Entête

CIV.3

FB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 12 juillet 2018

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 763 F-D

Pourvoi n° D 17-19.276

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société Left Bank, dont le siège est [...],

contre l'arrêt rendu le 23 mars 2017 par la cour d'appel de Versailles (3e chambre), dans le litige l'opposant :

1°/ à la Société générale pour le développement des opérations de crédit-bail immobilier (SOGEBAIL), dont le siège est [...],

2°/ à la société Paris Real Estate Investment 1 (PREI1), dont le siège est [...],

3°/ à la société Advenis asset management, dont le siège est [...], anciennement dénommée Realista,

4°/ à la société Inovalis, dont le siège est [...],

défenderesses à la cassation ;

Les sociétés Paris Real Estate Investissement, Advenis asset management et Inovalis ont formé chacune, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, un moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Les sociétés Paris Real Estate Investissement, et Inovalis, demanderesse aux pourvois incidents invoquent chacune, à l'appui de leur recours, un moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

La société Advenis asset management, demanderesse à un pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, les quatre moyens de cassations annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 19 juin 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Greff-Bohnert, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Greff-Bohnert, conseiller, les observations de la SCP Odent et Poulet, avocat de la société Left Bank, de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de la Société générale pour le développement des opérations de crédit-bail immobilier, de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de la société Paris Real Estate Investment 1, de la SCP Foussard et Froger, avocat de la société Advenis asset management, de la SCP Sevaux et Mathonnet, avocat de la société Inovalis, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Moyens

Sur le moyen unique du pourvoi incident de la société PREI1, ci-après annexé :

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 23 mars 2017), que, la société Paris Real Estate Investissement (la société PREI1), crédit preneur d'un immeuble appartenant à la société Sogebail, a confié à la société Inovalis, gestionnaire de son parc immobilier, la vente de ce bien, société autorisée à déléguer ses missions de gestion locative et d'administration de biens à la société Realista, devenue la société Advenis asset management ; que, le 24 juillet 2014, la société Left Bank a formulé une proposition d'acquisition du bien et a sollicité l'ouverture d'une période d'exclusivité pour permettre la confirmation à l'issue d'une consultation de l'ensemble des données du dossier ; que, le 15 septembre 2014, la société Inovalis a exprimé l'accord de la société PREI1 à céder le bien au prix fixé net vendeur, hors taxes, frais droits et charges ; que, le 1er décembre 2014, à la suite de réserves formulées par la société Left Bank sur la destination de l'immeuble et les accessoires du prix, la société Inovalis a mis un terme à l'exclusivité de trois semaines qui lui avait été accordée et a fixé au 12 décembre 2014 la date de confirmation de l'offre et à défaut la fin de l'engagement d'exclusivité ; que, le 11 décembre 2014, la société Left Bank a confirmé ses réserves ; que, le 16 décembre 2014, la société PREI1, constatant un désaccord sur le prix de vente, a mis fin à la période d'exclusivité ; que, se prévalant d'un accord sur la chose et le prix, la société Left Bank a assigné la société PREI1, la société Inovalis et la société Realista en vente forcée ; qu'elle a également assigné la société Sogebail en intervention forcée ;

Moyens

Attendu que la société PREI1 fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes en réparation d'un préjudice pour perte financière ou procédure abusive ;

Motivation

Mais attendu qu'ayant retenu, sans dénaturation ni modification de l'objet du litige, que la société PREI1 ne caractérisait pas la mauvaise foi de la société Left Bank dans la conduite des pourparlers et dans leur rupture et, appréciant souverainement la valeur et la portée des éléments de preuve qui lui étaient soumis, qu'elle ne démontrait pas que, en l'absence de publication de l'assignation, la vente se serait réalisée alors que la société PREI1 n'avait pas levé l'option prévue au contrat de crédit-bail ni que la société Left Bank aurait fait dégénérer en abus son droit d'agir en justice et de faire appel de la décision de première instance, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu en déduire, abstraction faite de motifs surabondants, que la société Left Bank n'avait pas commis de faute ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le pourvoi principal de la Left bank et sur les pourvois incidents de la société Inovalis et de la société Advenis asset management qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chacune des parties la charges de ses dépens ;

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

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

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Odent et Poulet, avocat aux Conseils, pour la société Left Bank.

Il EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR confirmé le jugement en ce qu'il avait débouté la société LEFT BANK de l'ensemble de ses demandes et notamment de sa demande en réalisation de la vente;

AUX MOTIFS QUE « sur l'existence d'une promesse synallagmatique de vente : que l'offre formée par la société LEFT BANK et adressée le 24 juillet 2014 à Open Space Transactions est ainsi rédigée : suite à notre entretien nous vous confirmons notre proposition pour l'acquisition de l'immeuble ci-dessus référencé :

° prix : 6 200 000 €, net vendeur payable comptant sans condition suspensive d'obtention de crédit,

° signature d'une promesse de vente avec dépôt de garantie de 5 % et engagement de 10 %, réalisation à votre convenance,

° conditions suspensives : aucune autre condition suspensive que celles légales en pareille matière.

Cette proposition est faite sous réserve d'une période d'exclusivité de 3 semaines nous permettant de confirmer ou non ses termes au moyen d'une étude approfondie du dossier (pièces du dossier, surfaces, normes de sécurité et accessibilité, travaux, etc

). La présente offre est valable jusqu'au vendredi 31 juillet 2014 à 18 heures. Passé ce délai nous nous réservons le droit de renoncer à ce projet d'acquisition ; que cette offre est adressée à Open Space Transaction (OST) dont il n'est pas démontré ni même allégué qu'elle ait quelque lien de droit avec PREI1 et qui est désignée par la société LEFT BANK comme son mandataire pour l'acquisition du bien désigné ci-dessus ; que par courriel du 28 juillet 2014, M. X..., agissant pour le compte de la société OST transmettait cette offre à Nicolas Y..., à l'adresse mail "[...]" salarié de la société Adyal ; que le 31 juillet 2014, Nicolas Y... répondait par un message électronique adressé à Guillaume B... de la société LEFT BANK et à OST : je fais suite à notre entretien d'hier soir pour vous informer de l'acceptation du propriétaire ce jour pour la vente en l'état de l'immeuble du [...] au prix de 6 200 000 € HD et aux conditions exposées dans l'offre réitérée du 24 juillet 2014 de LEFT BANK – Guillaume B... jointe. Nous réitérerons et formaliserons cet accord dans un courrier à l'attention de l'acquéreur au plus vite afin de valider la date d'ouverture de la data room et la période de due-diligence de 3 semaines qui en découle ; que PREI1 soutient n'avoir donné aucun pouvoir à M. Y... pour la représenter et il n'est nullement établi que ce dernier ait été habilité à accepter l'offre faite par la société LEFT BANK ; que le tribunal sera approuvé d'avoir jugé que ce message adressé à la société OST était insuffisant à établir l'acceptation de la proposition d'acquisition ; qu'en tout état de cause, cette proposition du 24 juillet 2014 est une offre conditionnelle car suspendue au résultat positif de la consultation de la chambre de données durant 3 semaines, puisqu'il y est écrit que cette consultation permettra à la société LEFT BANK de confirmer ou non ses termes ; que la société LEFT BANK ne peut donc être suivie lorsqu'elle analyse aujourd'hui ce message comme traduisant une volonté ferme et définitive de contracter ;

que le 15 septembre suivant, PREI1, par l'entremise de la société INOVALIS, s'adressait à la société LEFT BANK en indiquant souhaiter faire part de son accord selon les termes et conditions suivants : le prix de l'immeuble sera égal à 6 200 000 € HT net vendeur hors taxes, frais, droits et charges ; qu'au paragraphe intitulé promesse de vente, il est mentionné qu'en cas de confirmation par l'acquéreur à l'issue de la période d'exclusivité et le 15 octobre 2014 au plus tard, les parties signeront une promesse de vente de l'immeuble ; quant à la période d'exclusivité, elle est confirmée par INOVALIS qui précise qu'à son issue, l'acquéreur confirmera sa décision quant à l'acquisition de l'immeuble par une offre ferme et définitive. Cette confirmation portera sur le prix ainsi que sur les projets d'actes (promesse et acte de vente) transmis en data-room. Dans l'hypothèse où cette confirmation porterait sur un prix différent de celui ci-dessus, nous nous réserverons le droit de ne pas y donner suite ; que cette correspondance – qui n'a pas eu de suite écrite de la part de l'appelante – fait ainsi clairement apparaître que la société LEFT BANK devra confirmer son offre, conséquence de la période d'exclusivité que celle-ci a souhaité obtenir pour lui permettre d'étudier la situation du bien dont elle envisageait de faire l'acquisition ; que loin de confirmer son offre, la société LEFT BANK a soulevé d'importantes réserves lorsqu'elle prenait connaissance du projet de promesse préparé par Me Z... le 5 novembre 2014, l'une tenant à la destination de l'immeuble et l'autre au prix, la société LEFT BANK écrivant le 11 décembre 2014 : vous avez effectivement et justement noté ma surprise à la lecture du projet d'acte, une surprise d'un montant de 1 124 000 € ; que c'est dans ces conditions que le 16 décembre 2014, la société INOVALIS écrivait à la société LEFT BANK en ces termes : nous n'avons malheureusement pas reçu à la date du 12 décembre 2014 une offre ferme de votre part répondant aux conditions indiquées dans notre lettre du 15 septembre 2014 ; Par conséquent, nous vous confirmons la fin de votre période d'exclusivité et nous considérons être désormais entièrement libre de tout engagement à votre égard ; que c'est par de justes motifs que la cour adopte que le tribunal a jugé que les termes des correspondances échangées démontraient, qu'à cette période, seuls des actes préparatoires avaient eu lieu, des pourparlers qui traduisaient l'intérêt de la société LEFT BANK pour le bien, ayant conduit PREI1 à lui réserver une période d'exclusivité, et n'a pas suivi l'argumentation de la société LEFT BANK qui voulait y voir une promesse synallagmatique de vente ; que le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté la société LEFT BANK de sa demande principale et a ordonné la radiation de la publication prise le 2 mars 2015 aux frais avancés de celle-ci ; que devant la cour, la société LEFT BANK ne forme plus de demande en indemnisation des préjudices résultant d'une rupture abusive des pourparlers, de telle sorte que le rejet par le tribunal de ce chef demande doit être confirmé » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « sur l'existence d'une promesse synallagmatique de vente : que l'article 1589 du code civil énonce que la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix ; que la société LEFT BANK prétend que son courrier daté du 24 juillet 2014 et accepté le 31 juillet 2014 par la société PREI1 est un accord contractuel entre les parties sur la chose et le prix pour la vente de l'immeuble, qui doit recevoir la qualification de promesse synallagmatique valant vente ; qu'il lui appartient d'établir que les courriers échangés entre les parties caractérisent un accord formel entre les parties sur la chose et le prix ; que le 24 juillet 2014, le courrier rédigé par M. Guillaume B... , pour la société LEFT BANK, est adressé à la société Open Space Transactions (la société OST), M. Bernard X... ; qu'il est ainsi rédigé :

"nous vous confirmons notre proposition pour l'acquisition de l'immeuble ci-dessus référencé :

- ° prix : 6 200 000 €, net vendeur payable comptant sans condition suspensive d'obtention de crédit
- ° signature d'une promesse de vente avec dépôt de garantie de 5 % et engagement de 10 %, réalisation à votre convenance
- ° conditions suspensives : aucune autre condition suspensive que celles légales en pareille matière.

Cette proposition est faite sous réserve d'une période d'exclusivité de 3 semaines nous permettant de confirmer ou non ses termes au moyen d'une étude approfondie du dossier (pièces du dossier, surfaces, normes de sécurité et accessibilité, travaux, etc

)" ; que par courriel du 28 juillet 2014, M. X..., pour cette société OST, transmet à M. Nicolas Y..., à l'adresse mail [...] l'offre de M. B... , représentant la société LEFT BANK, quant à l'acquisition de l'ensemble immobilier situé [...] ; qu'il n'est pas en débat que la société OST, qui n'est pas dans la cause, n'a pas de lien avec la société INOVALIS ; qu'il est indiqué qu'elle est l'agent immobilier mandaté par la société LEFT BANK pour sa recherche d'immeuble à acquérir, sans autre discussion sur ce point ; que le courriel du 28 juillet est transmis par la société OST à M. Y..., salarié de la société Adyal ; qu'il y répond le 31 juillet suivant, en qualité de directeur commercial de la société REALISTA- GROUPE INOVALIS, par courriel expédié de l'adresse [...], pour informer la société OST et la société LEFT BANK, de l'acceptation du propriétaire ce jour pour la vente en l'état de l'immeuble du [...] au prix de 6 200 000 € HD et aux conditions exposées dans l'offre réitérée du 24 juillet 2014 de LEFT BANK – Guillaume B... jointe ; qu'il précise que nous réitérerons et formaliserons cet accord dans un

courrier à l'attention de l'acquéreur au plus vite afin de valider la date d'ouverture de la data room et la période de due-diligence de 3 semaines qui en découle ; que la société PREI1 confirme dans ses écritures avoir donné mandat à la société INOVALIS, laquelle a donné mandat de gestion locative à la société REALISTA, accepté par la société PREI1 ; que pourtant comme le souligne la société PREI1 qui conteste tout pouvoir donné à M. Y... pour la représenter, il n'est pas justifié que celui-ci, salarié de la société ADYAL, étrangère à la cause, était habilité à accepter l'offre faite par la société LEFT BANK, de sorte que le courriel qu'il a adressé à la société OST pour confirmer l'accord du propriétaire à la proposition faite par la société LEFT BANK ne peut suffire à établir l'acceptation de cette proposition d'acquisition ; que comme il l'a été prévu, la société INOVALIS formalise, pour le compte du propriétaire la société PREI1, le 15 septembre suivant, l'accord donné au courrier adressé le 24 juillet 2014 par la société LEFT BANK et détaille les conditions de son accord ; qu'il est précisé dans ce courrier adressé à la société LEFT BANK que le prix de l'immeuble sera égal à 6 200 000 € hors taxes net vendeur, hors taxes, frais, droits et charges ; qu'à la rubrique promesse de vente, il est précisé par la société INOVALIS qu'en cas de confirmation par l'acquéreur à l'issue de la période d'exclusivité et le 15 octobre 2014 au plus tard, les parties signeront une promesse de vente de l'immeuble ; qu'enfin, la période d'exclusivité d'une durée de 3 semaines pendant laquelle l'acquéreur aura accès à la data-room est confirmée et il est également stipulé : « à l'issue de cette période d'exclusivité, l'acquéreur confirmera sa décision quant à l'acquisition de l'immeuble par une offre ferme et définitive ; que cette confirmation portera sur le prix ainsi que sur les projets d'actes (promesse et acte de vente) transmis en data-room. Dans l'hypothèse où cette confirmation porterait sur un prix différent de celui ci-dessus, nous nous réservons le droit de ne pas y donner suite » ; qu'il est ainsi précisé que la société LEFT BANK devra confirmer son offre, conséquence de la période d'exclusivité que celle-ci a souhaité obtenir pour lui permettre d'étudier la situation du bien dont elle souhaitait faire l'acquisition ; que ce courrier ne suscite aucune réaction de la société LEFT BANK, que ce soit au sujet des conditions, du prix, ou de la nécessité d'une confirmation de l'offre ; que d'ailleurs la société LEFT BANK n'a pas confirmé cette offre, soulevant au contraire des réserves à la lecture du projet de promesse, d'une part au sujet du prix, d'autre part au sujet de la destination de l'immeuble ; qu'ainsi, les termes choisis dans ces différents courriers et la propre attitude de la société LEFT BANK caractérisent suffisamment qu'il s'agissait là d'actes préparatoires ; que c'est à tort que la société LEFT BANK soutient que cet échange de courriers doit s'analyser comme une promesse synallagmatique de vente ; que cet échange de courriers formalise des pourparlers en cours et assure le vendeur d'un intérêt du candidat acquéreur suffisant pour justifier l'ouverture d'une phase d'exclusivité dans le but de lui assurer de procéder aux vérifications nécessaires quant au bien à vendre, à son état, à sa destination, au prix sollicité, afin de formaliser, ou non, une offre de vente ; que d'ailleurs, la société LEFT BANK n'a pas confirmé sa proposition initiale, compte tenu des réserves qu'elle a formées, au sujet de la destination du bien et du prix ; qu'en effet, la société LEFT BANK a fait connaître dans son courrier du 11 décembre 2014 que des éléments manquaient quant à la destination de l'immeuble ne lui permettant pas de formaliser plus avant son offre, d'autre part que le prix était en discussion, sur le point de savoir si le prix offert lors du premier courrier et formulé sans précision, était entendu hors taxes ou taxes comprises ; qu'ainsi par ce désaccord, il n'y pas de rencontre de volontés et aucune vente ne peut être réalisée ; qu'au surplus, la société LEFT BANK ne peut prétendre avoir ignoré la qualité de crédit preneur et non de propriétaire de la société PREI1, alors qu'à l'occasion de la data-room, l'état hypothécaire lui a été présenté, ou à tout le moins il lui appartenait de vérifier la qualité de propriétaire de la société PREI1 relativement à ce bien ; qu'il est certain que la société PREI1 s'est présentée comme propriétaire de l'immeuble, alors même qu'elle bénéficiait uniquement d'une option, qu'elle pouvait lever dans certains délais et conditions ; que la société SOGEBAIL est fondée à soutenir que la société PREI1 ne pouvait vendre un bien qui ne lui appartient pas, alors qu'elle n'a pas levé l'option à la date à laquelle elle présente le bien à la vente et que, si elle dispose de la faculté de solliciter la levée de cette option, celle-ci est soumise à l'acceptation du crédit bailleur, au regard de l'article 30 du crédit-bail ; qu'ainsi, le 29 septembre 2014, la société PREI1 écrit à son crédit bailleur, la société SOGEBAIL, pour solliciter son accord, en vertu de l'article 30 inséré au contrat de crédit-bail, pour lever l'option achat, réduire le délai de demande de réalisation de trois mois à un mois, et payer à terme le prix de levée d'option et des frais accessoires au plus tard un jour ouvré suivant la signature de l'acte authentique de vente ; qu'elle expose son intention de procéder à la vente de l'actif détenu par PREI1 un instant de raison après la réalisation de la promesse de vente consentie par le crédit bailleur et précise que la régularisation de l'acte de vente devrait intervenir au plus tard le 15 décembre 2014 ; qu'il faut observer que ce courrier reste sans réponse jusqu'au mois de décembre, et que le 19 décembre 2014, compte tenu de l'évolution de la situation, le crédit preneur fait connaître à la société SOGEBAIL qu'il n'entend pas poursuivre la démarche en vue de concrétiser la levée d'option d'achat envisagée au moins de septembre 2014 ; qu'en conséquence, la demande en réalisation de la vente formée à titre principal par la société LEFT BANK doit être rejetée » ;

1° ALORS QU'il y a vente et que la promesse de vente vaut vente lorsque les parties sont convenues de la chose et du prix ; que, par lettre du 24 juillet 2014, la société LEFT BANK a offert d'acquérir l'immeuble situé au [...] au prix de 6 200 000 € net vendeur payable comptant ; que Nicolas Y..., en tant que directeur commercial de la société REALISTA groupe INOVALIS, a, par courrier du 31 juillet 2014, informé la société LEFT BANK de « l'acceptation du propriétaire ce jour pour la vente en l'état de l'immeuble du [...] au prix de 6 200 000 € HD et aux conditions exposées dans l'offre réitérée du 24 juillet 2014 de LEFT BANK – Guillaume B... jointe » ; qu'en jugeant toutefois que ce message était insuffisant à établir l'acceptation de la proposition d'acquisition de sorte qu'aucune vente ne pouvait être réalisée, la cour d'appel a violé les dispositions des articles 1583 et 1589 du code civil ;

2° ALORS QU'il y a mandat apparent lorsque le tiers a légitimement pu croire que le prétendu mandataire, avec lequel il a contracté, disposait des pouvoirs nécessaires pour représenter la société ; que, pour rejeter la demande en réalisation de la vente, la cour a relevé que « PREI1 soutient n'avoir donné aucun pouvoir à M. Y... pour la représenter et il n'est nullement établi que ce dernier ait été habilité à accepter l'offre faite par la société LEFT BANK » ; qu'en s'abstenant de rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si au regard de la nébuleuse de sociétés appartenant au groupe Inovalis, la société LEFT BANK n'avait pas pu légitimement croire que M. Nicolas Y..., directeur commercial de la société REALISTA – groupe INOVALIS avait le pouvoir de représenter la société PREI1 – qui avait confié un mandat de gestion à la société INOVALIS – et était habilité à accepter l'offre faite par la société LEFT BANK, la cour a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1985 du code civil ;

3° ALORS QUE faute d'avoir répondu aux conclusions de la société LEFT BANK par lesquelles celle-ci invoquait l'existence d'un mandat apparent (conclusions, p. 20 et 21), la cour, qui a rejeté la demande en réalisation de la vente, a violé les dispositions de l'article 455 du code de procédure civile. Moyen produit à un pourvoi incident par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour la société Paris Real Estate Investment.

Il est fait grief à l'arrêt d'avoir rejeté les demandes reconventionnelles de la société PREI1 en réparation d'un préjudice pour perte financière ou procédure abusive ;

AUX MOTIFS QUE « Sur les demandes en dommages-intérêts formées par les intimées ; que PREI1 qualifie de déloyal le comportement de la société Left Bank dans le cadre des négociations entamées et de leur rupture. Force est de constater qu'après avoir rappelé le contenu des décisions des juridictions et de la doctrine en cette matière, PREI1 s'abstient de préciser et plus encore de caractériser en quoi la société Left Bank avait agi avec une légèreté blâmable constitutive d'une faute. Elle est donc défaillante dans l'administration de la preuve dont elle a la charge ; que PREI1 reproche par ailleurs à la société Left Bank d'avoir procédé à la publication de l'assignation en justice, entravant ainsi ses projets de vente immobilière du bien alors que cette publication n'était pas une nécessité procédurale ; que les premiers juges ont observé à raison que PREI1 ne démontrait pas qu'en l'absence de cette publication, une vente aurait pu être réalisée, alors qu'elle n'avait pas levé l'option contenue au contrat de crédit-bail qui constitue pourtant un préalable nécessaire à la réalisation de la vente et se trouve soumise à l'acceptation du crédit bailleur, rappelant que le courrier par lequel elle sollicitait la levée d'option auprès de Sogebail le 29 septembre 2014 était demeuré sans réponse ; qu'il est constant que la publication de l'instance introduite par la société Left Bank le 19 février 2015 auprès du service de la publicité foncière de Vanves a été prise le 2 mars 2015. Les correspondances échangées les 3 et 5 mars 2015 entre le groupe Hoche Partners et la société Inovalis établissent que le premier avait formé une offre d'acquisition d'un portefeuille de sept immeubles incluant le bien immobilier d[...] mais il sera observé d'une part que l'acceptation de l'offre par la société Innovalis représentant PREI1 était subordonnée à trois conditions et d'autre part que le bien litigieux figure sur l'offre avec 6 autres biens pour un prix total de 89.550.00 euros, le bien litigieux correspondant à 7 % de ce prix, de sorte que la perte de chance alléguée est hypothétique ; qu'il sera par ailleurs observé que le jugement rendu le 7 juillet 2016 qui a ordonné la radiation de la publication était assorti de l'exécution provisoire et il n'est nullement démontré que celle-ci ne pouvait être mise en oeuvre, étant observé que la jurisprudence invoquée par PREI1 concerne les privilèges et hypothèques alors que la publication critiquée est soumise à l'article 28 du décret du 5 janvier 1955 précisément consacré à la publicité des droits autres que les privilèges et hypothèques ; qu'il s'en déduit que ce n'est pas tant cette publication que l'assignation délivrée le 20 janvier 2015 puis l'appel interjeté à l'encontre du jugement entrepris qui ont conduit PREI1 à s'abstenir de lever l'option prévue au contrat de crédit-bail puis de mettre le bien en vente ; que dès lors, tenir la société Left Bank pour responsable de cette abstention suppose que PREI1 fasse la démonstration d'un abus de son droit à agir en justice et à faire appel de la décision des premiers juges. Là encore, force

est de constater que la preuve n'est pas rapportée par PREI1 qu'en initiant cette procédure puis en la poursuivant en appel la société Left Bank ait fait dégénérer en abus l'exercice de ses droits » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « sur la demande de condamnation pour préjudice dû à rupture abusive des pourparlers ; qu'il appartient à la société LEFT BANK d'établir que les conditions de la rupture des discussions engagées avec les sociétés défenderesses, dont elle demande la condamnation solidaire (hormis SOGEBAIL) ont été abusives et lui ont causé un préjudice ; que le désaccord entre les parties intervient au cours des discussions, alors que la société LEFT BANK ne relève pas dans le courrier du 15 septembre 2014 adressé par la société INOVALIS le fait que le prix est mentionné hors taxes. Ainsi, alors que ce point de désaccord surgit dans le 1er courrier de la société INOVALIS, la société LEFT BANK ne répond pas à cette mention pourtant portée sans ambiguïté quant aux accessoires du prix (hors taxe). C'est seulement à l'issue d'une data room dont la durée a dépassé les trois semaines initialement convenues, permettant ainsi à la société LEFT BANK d'appréhender avec précision le dossier, qu'elle émet une réserve sur cette question, au cours d'une réunion du 24 novembre 2014. Elle ne peut pourtant pas sérieusement prétendre découvrir cette divergence d'interprétation, sur un sujet capital, à savoir le prix et ses accessoires ; qu'ainsi, au regard de l'importance de ce désaccord, et du délai encore laissé par la société INOVALIS avant de mettre fin le 16 décembre suivant de façon effective à cette exclusivité, après un courrier du 11 décembre fixant un terme à cette phase de discussion, et ce dans le but de rechercher une solution négociée à ce différend, il n'est pas suffisamment démontré le caractère abusif de la rupture des pourparlers ; que sur la demande de dommages et intérêts présentée par la société PREI1 ; que la société PREI1 estime déloyal le comportement de la société LEFT BANK dans le cadre des négociations entamées et rompues, sans pour autant caractériser en quoi les agissements de celle-ci seraient empreints de mauvaise foi, la seule rupture de discussions ne caractérisant en rien une telle légèreté blâmable ; qu'elle reproche également à la société LEFT BANK d'avoir entravé la vente immobilière sans raison justifiable en procédant à la publication de l'assignation, attitude qu'elle estime caractériser une faute délictuelle. Pourtant, elle ne démontre pas qu'en l'absence de cette publication, une vente aurait pu être réalisée, alors qu'il est établi qu'elle n'a pas levé l'option stipulée au contrat de crédit-bail, préalable nécessaire à la réalisation de cette convention et soumise à l'acceptation du crédit bailleur. Il faut rappeler que son courrier par lequel elle sollicitait la levée d'option auprès du bailleur le 29 septembre 2014 est resté sans réponse, de sorte que le lien entre la publication de l'assignation et l'absence de réalisation de la vente n'est qu'hypothétique ; que sur demande de la société PREI1 et de la société INOVALIS pour procédure abusive ; que le droit d'ester en justice ne trouve sa limite que dans l'abus fait de celui-ci, avec malice, mauvaise foi ou bien lorsqu'il résulte d'une erreur équipollente au dol ; qu'en l'espèce, la société PREI1 et la société INOVALIS ne caractérisent pas de la part de la société LEFT BANK, qui a pu se méprendre sur l'étendue de ses droits, des agissements constitutifs d'un abus de droit de sa part ; qu'il ne sera donc pas fait droit à la demande de dommages et intérêts formulée de ce chef par la société PREI1 et par la société INOVALIS » ;

ALORS 1°) QUE les termes du litige sont déterminés par les prétentions respectives des parties ; que l'exposante avait présenté une demande indemnitaire au titre de la mauvaise foi de la société Left Bank dans le cadre de la conduite des négociations avec la société PREI1 et leur interruption et que cette demande était bien distincte de celle présentée aussi par l'exposante fondée cette fois sur la responsabilité délictuelle et résultant de l'entrave apportée à la vente par la société Left Bank en procédant à la publication de l'assignation en justice ; qu'en considérant que la demande indemnitaire fondée sur la mauvaise foi de la société Left Bank dans la conduite des négociations ne se distinguait pas de la demande fondée sur la responsabilité délictuelle, la cour d'appel a modifié les termes du litige dont elle était saisie, en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

ALORS 2°) QUE, les conclusions prises dans l'instance s'imposent au juge avec la même force obligatoire que les actes juridiques ; qu'en affirmant que l'exposante n'avait pas précisé ni caractérisé en quoi la société Left Bank avait agi avec une légèreté blâmable constitutive d'une faute et était donc défailante dans l'administration de la preuve dont elle avait la charge tandis que dans ses écritures, sur toute une page, l'exposante avait développé en quoi avait consisté en l'espèce le comportement déloyal de la société Left Bank et avait visé à l'appui de son raisonnement cinq documents, la cour d'appel a dénaturé les conclusions dont elle était saisie en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

ALORS 3°) QUE, l'exposante faisait valoir (ses conclusions, p. 44, alinéas 4 et 5, p. 45, alinéas 1 et 2, et p. 55, alinéa 3) qu'elle n'avait pu lever l'option prévue au contrat de crédit-bail pour l'immeuble litigieux pour la raison que celui-ci faisait l'objet d'une action en recouvrement initié par la société Left Bank ; que la cour d'appel, qui s'est abstenue de répondre à

ce moyen opérant, a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS 4°) QUE l'exposante affirmait encore dans ses écritures (ses conclusions, pp. 54 et 55) qu'elle n'avait aucun intérêt à lever l'option sur l'immeuble litigieux dès lors que l'acheteur - la société Hoche Partner - avait indiqué qu'il refusait de poursuivre l'acquisition pour la raison qu'une procédure de revendication était en cours, justification que le notaire, chargé de la transaction, avait confirmé par écrit ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur cet argument péremptoire, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de motifs en méconnaissance de l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS 5°) QUE l'auteur d'un dommage doit en réparer toutes les conséquences ; que si la perte de chance – qui consiste dans la disparition d'une éventualité favorable – est réelle, la victime peut se voir allouer des dommages et intérêts correspondant à une fraction des sommes auxquelles elle aurait pu prétendre si l'événement s'était réalisé ; qu'il résulte des faits aux débats que le comportement de la société Left Bank, qui a consisté à empêcher la conclusion d'une vente entre la société PREI1 et la société Hoche Partners, a privé la société PREI1 d'une chance réelle de vendre l'immeuble litigieux à un prix ne représentant certes que 7% du montant total de l'opération projetée ; que la cour d'appel, qui a pourtant relevé que l'offre faite par la société Hoche Partners portait sur sept immeubles au total, dont l'immeuble litigieux ne représentait que 7 % du prix total, en concluant cependant que la perte d'une chance de vendre l'immeuble était hypothétique et en refusant d'indemniser cette perte de chance, a violé l'article 1382 ancien (1240 nouveau) du code civil ;

ALORS 6°) QUE, les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en l'espèce, l'exposante produisait trois attestations émanant du notaire Me Z... en date des 18 mars 2015, 27 octobre 2016 et 28 octobre 2016, démontrant qu'aucune vente n'était possible en raison de la publication de l'assignation en justice, et ce malgré le jugement rendu, en raison de l'incertitude quant à l'issue du procès ; qu'en énonçant, sans même s'expliquer sur ces pièces déterminantes, que la société PREI1 ne démontrait pas qu'en l'absence de cette publication, une vente aurait pu être réalisée, la cour d'appel a violé ensemble l'article 1353 ancien (1382 nouveau) du code civil et 455 du code de procédure civile ;

ALORS 7°) QUE dans ses conclusions d'appel, l'exposante avait soutenu (v. ses conclusions, pp. 46, 54 et 55) que dans son acte introductif d'instance la société Left Bank avait reconnu que son but était de faire échec à la vente qui était en cours de l'immeuble litigieux à un tiers ; qu'elle avait aussi relevé que la vente au profit de la société Hoche Partners avait été acceptée dans son principe par les deux parties, ; qu'enfin elle s'était prévalu de ce que trois attestations notariées témoignaient de ce que la publication de l'assignation délivrée par la société Left Bank avait empêché la vente de se réaliser ; qu'elle soutenait en conséquence que la vente projetée en faveur du tiers était avérée et reconnue par la société Left Bank et n'avait pu avoir lieu qu'en raison de la publication par cette dernière de l'assignation en justice ; qu'en s'abstenant de répondre aux conclusions précitées, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de motifs en méconnaissance de l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS 8°) QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'ainsi lorsqu'une juridiction décide de relever d'office un moyen ou une fin de non-recevoir, il est tenu d'inviter les parties à s'expliquer sur ce point ; qu'au cas présent, en retenant d'office que le jugement rendu le 7 juillet 2016, qui avait ordonné l'annulation de la publication avait été accompagné d'une exécution provisoire et qu'il n'était pas démontré qu'il ne pouvait pas être mis en oeuvre, en dépit de l'absence de référence à une telle notion de publication dans l'ensemble des écritures des parties, sans inviter les parties à s'expliquer sur ce moyen, la cour d'appel a méconnu le principe de la contradiction et a ainsi violé l'article 16 du code de procédure civile ;

ALORS 9°) QUE les termes du litige sont déterminés par les prétentions respectives des parties ; que l'arrêt attaqué a fait une confusion entre deux des demandes indemnitaires présentées par l'exposante ; qu'ainsi se prononçant sur la demande en dommages et intérêts présentée à raison de la faute de la société Left Bank ayant consisté à procéder à la publication de l'assignation en justice, il a fait une confusion avec la demande présentée par l'exposante en indemnisation pour exercice par la société Left Bank d'une procédure abusive ; qu'en se déterminant ainsi quand l'exposante avait formulé deux demandes bien distinctes, à savoir : une demande indemnitaire en raison de la faute de la société Left Bank ayant consisté à publier l'assignation en justice empêchant par la même la vente de se réaliser, une

demande indemnitaire sur la base de la responsabilité de la société Left Bank pour avoir agi de façon abusive en justice en ayant prétendu qu'une vente était intervenue entre elle-même et la société PREI1, alors qu'elle savait parfaitement que ce litige n'avait aucune chance de succès, la cour d'appel a modifié les termes du litige dont elle était saisie, en violation de l'article 4 du code de procédure civile. Moyens produits à un pourvoi incident par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour la société Advenis asset management.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande de dommages et intérêts formée contre la société LEFT BANK par la société ADVENIS ASSET MANAGEMENT (anciennement dénommé REALISTA) ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « PREI1 qualifie de déloyal le comportement de la société Left Bank dans le cadre des négociations entamées et de leur rupture ; que force est de constater qu'après avoir rappelé le contenu des décisions des juridictions et de la doctrine en cette matière, PREI1 s'abstient de préciser et plus encore de caractériser en quoi la société Left Bank avait agi avec une légèreté blâmable constitutive d'une faute ; qu'elle est donc défailante dans l'administration de la preuve dont elle a la charge ; que PREI1 reproche par ailleurs à la société Left Bank d'avoir procédé à la publication de l'assignation en justice, entravant ainsi ses projets de vente immobilière du bien alors que cette publication n'était pas une nécessité procédurale ; que les premiers juges ont observé à raison que PREI1 ne démontrait pas qu'en l'absence de cette publication, une vente aurait pu être réalisée, alors qu'elle n'avait pas levé l'option contenue au contrat de crédit bail qui constitue pourtant un préalable nécessaire à la réalisation de la vente et se trouve soumise à l'acceptation du crédit bailleur, rappelant que le courrier par lequel elle sollicitait la levée d'option auprès de Sogebail le 29 septembre 2014 était demeuré sans réponse ; qu'il est constant que la publication de l'assignation introduite par la société Left Bank le 19 février 2015 auprès du service de la publicité foncière de Vanves a été prise le 2 mars 2015 ; que les correspondances échangées les 3 et 5 mars 2015 entre le groupe Hoche Partners et la société Inovalis établissent que le premier avait formé une offre d'acquisition d'un portefeuille de sept immeubles incluant le bien immobilier d[...] mais il sera observé d'une part que l'acceptation de l'offre par la société Inovalis représentant PREI1 était subordonnée à trois conditions et d'autre part que le bien litigieux figure sur l'offre avec 6 autres biens pour un prix total de 89.550.00 euros, le bien litigieux correspondant à 7 % de ce prix, de sorte que la perte de chance alléguée est hypothétique ; qu'il sera par ailleurs observé que le jugement rendu le 7 juillet 2016 qui a ordonné la radiation de la publication était assorti de l'exécution provisoire et il n'est nullement démontré que celle-ci ne pouvait être mise en oeuvre, étant observé que la jurisprudence invoquée par PREI1 concerne les privilèges et hypothèques alors que la publication critiquée est soumise à l'article 28 du décret du 5 janvier 1955 précisément consacré à la publicité des droits autres que les privilèges et hypothèques ; qu'il s'en déduit que ce n'est pas tant cette publication que l'assignation délivrée le 20 janvier 2015 puis l'appel interjeté à l'encontre du jugement entrepris qui ont conduit PREI1 à s'abstenir de lever l'option prévue au contrat de crédit-bail puis de mettre le bien en vente ; que dès lors, tenir la société Left Bank pour responsable de cette abstention suppose que PREI1 fasse la démonstration d'un abus de son droit à agir en justice et à faire appel de la décision des premiers juges ; là encore, force est de constater que la preuve n'est pas rapportée par PREI1 qu'en initiant cette procédure puis en la poursuivant en appel la société Left Bank ait fait dégénérer en abus l'exercice de ses droits ; que les demandes en indemnisation formées par les sociétés Advenis Asset management et Inovalis, fondées sur les mêmes notions de mauvaise foi et d'abus de droit appellent les mêmes réponses » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « La société INOVALIS arguée de la mauvaise foi de la société LEFT BANK, qu'elle estime caractérisée par l'absence de réaction de cette dernière à réception du courrier du 15 septembre 2014, lequel mentionnait que le prix de vente serait calculé hors taxes et hors droits. Estimant que cette attitude témoigne d'une légèreté fautive, elle demande des dommages et intérêts ; Pourtant, cette seule absence de réaction, certes témoignant d'une légèreté certaine dans le soin apporté à ce dossier par la société LEFT BANK, n'est pas suffisante pour établir une faute de sa part. La société INOVALIS reproche également à la Société LEFT BANK d'avoir procédé à la publication de l'assignation, qu'elle estime animée par la volonté d'entraver une opération immobilière. Il est certain que cette publication, qui n'était pas une formalité exigée à peine d'irrecevabilité par le décret du 4 janvier 1955, a eu des conséquences sur la possibilité de commercialiser l'immeuble, comme il résulte du courrier du notaire de la société PREI1 du 18 mars 2015, qui fait part des difficultés à réaliser l'acquisition puis la revente de cet actif, compte tenu de la

publication de cette assignation. Il est d'ailleurs à noter dans ce courrier que la société PREI1 envisage à cette période, quelques mois seulement après, la discussion avec la société LEFT BANK, l'intégration de ce bien immobilier à un portefeuille d'actifs dont elle envisage la cession, et non plus une vente de cet immeuble de manière isolée, donnant une autre dimension à l'opération alors envisagée. Pour autant, le lien entre la publication de l'assignation et l'absence de réalisation de la vente n'est qu'hypothétique, puisque la société PREI1 était crédit-preneur et la levée d'option dépendait de la décision de la société SOGEBALL. Or celle-ci n'avait pas donné réponse au courrier adressée par la société PREI1 en septembre 2014 l'informant de son souhait de lever l'option. La société INOVALIS ne peut sérieusement prétendre que le préjudice qu'elle a subi du fait de l'absence de réalisation de cette vente est causée par cette publication de l'assignation, alors qu'il n'est pas démontré que la société PREI1 aurait pu lever l'option insérée au contrat de crédit-bail et devenir propriétaire de l'immeuble. De la même façon, pour appuyer sa demande de réparation du préjudice qu'elle dit subir, la société REALISTA ne peut se contenter de dire que la société LEFT BANK a contesté les termes de la proposition après trois mois de discussion pour caractériser la mauvaise foi de cette dernière, pas plus qu'elle ne peut estimer Caractérisée une faute du seul fait d'une publication de l'assignation, faite par la société LEFT BANK dans le but de préserver ses droits prétendus, qui s'avère aujourd'hui injustifiée du fait de la présente décision ».

ALORS QUE, PREMIEREMENT, s'agissant de pourparlers, et non de l'exercice de l'action en justice, la société ADVENIS ASSET MANAGEMENT faisait valoir que, parfaitement informée que le prix s'entendait hors taxes et hors droits, ce qui ne correspondait à ce qu'elle avait envisagé, la société LEFT BANK a néanmoins poursuivi les discussions en toute connaissance de cause et s'est engagée dans un processus de data room en faisant preuve de mauvaise foi, en laissant sans réponse pendant plus de trois mois la lettre du 15 septembre 2014, sachant que le bien était immobilisé depuis des mois et que la société PREI1 avait engagé des dépenses importantes pour l'organisation de la data room ; qu'elle a ajouté que la société LEFT BANK avait admis avoir fait preuve de négligence en s'abstenant de réponse au courrier du 15 septembre 2014 et en poursuivant les discussions (p. 8, quatre derniers § et p. 9, § 1 et 2) ; qu'en retenant que la société PREI1 s'abstenait de préciser et plus encore de caractériser en quoi la société LEFT BANK avait agi avec légèreté blâmable et qu'elle était dès lors défailante dans l'administration de la preuve (arrêt p. 9, § 4), puis en objectant que la demande d'indemnisation formée par la société ADVENIS ASSET MANAGEMENT, fondée sur les mêmes notions de mauvaise foi et d'abus de droit, appelait les mêmes réponses (arrêt p. 10, § 3), les juges du fond ont dénaturé les conclusions de la société ADVENIS ASSET MANAGEMENT en tant qu'elles précisaient les manquements, au cours des pourparlers, à la bonne foi ainsi que les négligences imputables à la société LEFT BANK ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, les motifs du jugement ne sauraient venir au soutien de l'arrêt dès lors que, estimant que les conclusions de la société ADVENIS ASSET MANAGEMENT n'étaient pas suffisamment précises quant aux faits qu'elles invoquaient, les juges du fond n'ont pas réexaminé sous cet angle la demande de dommages et intérêts de la société ADVENIS ASSET MANAGEMENT.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande de dommages et intérêts formée contre la société LEFT BANK par la société ADVENIS ASSET MANAGEMENT (anciennement dénommé REALISTA) ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « PREI1 qualifie de déloyal le comportement de la société Left Bank dans le cadre des négociations entamées et de leur rupture ; que force est de constater qu'après avoir rappelé le contenu des décisions des juridictions et de la doctrine en cette matière, PREI1 s'abstient de préciser et plus encore de caractériser en quoi la société Left Bank avait agi avec une légèreté blâmable constitutive d'une faute ; qu'elle est donc défailante dans l'administration de la preuve dont elle a la charge ; que PREI1 reproche par ailleurs à la société Left Bank d'avoir procédé à la publication de l'assignation en justice, entravant ainsi ses projets de vente immobilière du bien alors que cette publication n'était pas une nécessité procédurale ; que les premiers juges ont observé à raison que PREI1 ne démontrait pas qu'en l'absence de cette publication, une vente aurait pu être réalisée, alors qu'elle n'avait pas levé l'option contenue au contrat de crédit bail qui constitue pourtant un préalable nécessaire à la réalisation de la vente et se trouve soumise à l'acceptation du crédit bailleur, rappelant que le courrier par lequel elle sollicitait la levée d'option auprès de Sogebail le 29 septembre 2014 était demeuré sans réponse ; qu'il est constant que la publication de introduite par la société Left

Bank le 19 février 2015 auprès du service de la publicité foncière de Vanves a été prise le 2 mars 2015 ; que les correspondances échangées les 3 et 5 mars 2015 entre le groupe Hoche Partners et la société Inovalis établissent que le premier avait formé une offre d'acquisition d'un portefeuille de sept immeubles incluant le bien immobilier d[...] mais il sera observé d'une part que l'acceptation de l'offre par la société Inovalis représentant PREI1 était subordonnée à trois conditions et d'autre part que le bien litigieux figure sur l'offre avec 6 autres biens pour un prix total de 89.550.00 euros, le bien litigieux correspondant à 7 % de ce prix, de sorte que la perte de chance alléguée est hypothétique ; qu'il sera par ailleurs observé que le jugement rendu le 7 juillet 2016 qui a ordonné la radiation de la publication était assorti de de l'exécution provisoire et il n'est nullement démontré que celle-ci ne pouvait être mise en oeuvre, étant observé que la jurisprudence invoquée par PREI1 concerne les privilèges et hypothèques alors que la publication critiquée est soumise à l'article 28 du décret du 5 janvier 1955 précisément consacré à la publicité des droits autres que les privilèges et hypothèques ; qu'il s'en déduit que ce n'est pas tant cette publication que l'assignation délivrée le 20 janvier 2015 puis l'appel interjeté à l'encontre du jugement entrepris qui ont conduit PREI1 à s'abstenir de lever l'option prévue au contrat de crédit-bail puis de mettre le bien en vente ; que dès lors, tenir la société Left Bank pour responsable de cette abstention suppose que PREI1 fasse la démonstration d'un abus de son droit à agir en justice et à faire appel de la décision des premiers juges ; là encore, force est de constater que la preuve n'est pas rapportée par PREI1 qu'en initiant cette procédure puis en la poursuivant en appel la société Left Bank ait fait dégénérer en abus l'exercice de ses droits ; que les demandes en indemnisation formées par les sociétés Advenis Asset management et Inovalis, fondées sur les mêmes notions de mauvaise foi et d'abus de droit appellent les mêmes réponses » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « La société INOVALIS argué de la mauvaise foi de la société LEFT BANK, qu'elle estime caractérisée par l'absence de réaction de cette dernière à réception du courrier du 15 septembre 2014, lequel mentionnait que le prix de vente serait calculé hors taxes et hors droits. Estimant que cette attitude témoigne d'une légèreté fautive, elle demande des dommages et intérêts ; Pourtant, cette seule absence de réaction, certes témoignant d'une légèreté certaine dans le soin apporté .à ce dossier par la société LEFT BANK, n'est pas suffisante 4 établir une faute de sa part. La société INOVALIS reproche également à la Société LEFT BANK d'avoir procédé à la publication de l'assignation, qu'elle estime animée par la volonté d'entraver une opération immobilière. Il est certain que cette publication, qui n'était pas une formalité exigée à peine d'irrecevabilité par le décret du 4 janvier 1955, a eu des conséquences sur la possibilité de commercialiser l'immeuble, comme il résulte du courrier du notaire de la société PREI1 du 18 mars 2015, qui fait part des difficultés à réaliser l'acquisition puis la revente de cet actif, compte tenu de la publication de cette assignation. Il est d'ailleurs à noter dans ce courrier que la société PREI1 envisage à cette période, quelques mois seulement après. la discussion avec la société LEFT BANK, l'intégration de ce bien immobilier à un portefeuille d'actifs dont elle envisage la cession, et non plus une vente de cet immeuble de manière isolée, donnant une autre dimension à l'opération alors envisagée. Pour autant, le lien entre la publication de l'assignation et l'absence de réalisation de la vente n'est qu'hypothétique, puisque la société PREI1 était crédit-preneur et la levée d'option dépendait de la décision de la société SOGEBALL. Or celle-ci n'avait pas donné réponse au courrier adressée par la société PREI1 en septembre 2014 l'informant de son souhait de lever l'option. La société INOVALIS ne peut sérieusement prétendre que le préjudice qu'elle a subi du fait de l'absence de réalisation de cette vente est causée par cette publication de l'assignation, alors qu'il n'est pas démontré que la société PREI1 aurait pu lever l'option insérée au contrat de crédit-bail et devenir propriétaire de l'immeuble. De la même façon, pour appuyer sa demande de réparation du préjudice qu'elle dit subir, la société REALISTA ne peut se contenter de dire que la société LEFT BANK a contesté les termes de la proposition après trois mois de discussion pour caractériser la mauvaise foi de cette dernière, pas plus qu'elle ne peut estimer Caractérisée une faute du seul fait d'une publication de l'assignation, faite par la société LEFT BANK dans le but de préserver ses droits prétendus, qui s'avère aujourd'hui injustifiée du fait de la présente décision ».

ALORS QUE, en tout état de cause, et s'agissant de l'attitude de la société LEFT BANK pendant les pourparlers, la cassation à intervenir sur le pourvoi de la société PREI1 pris en la deuxième branche de son moyen, et concernant l'argumentaire de la société PREI1, ne peut manquer d'entraîner par voie de conséquence la cassation du chef de l'arrêt ayant rejeté la demande de dommages et intérêts formée par la société ADVENIS ASSET MANAGEMENT dès lors qu'il sera constaté que la Cour d'appel a dénaturé les conclusions de la société PREI1.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande de dommages et intérêts formée contre la société LEFT BANK par la société ADVENIS ASSET MANAGEMENT (anciennement dénommé REALISTA) ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « PRE11 qualifie de déloyal le comportement de la société Left Bank dans le cadre des négociations entamées et de leur rupture ; que force est de constater qu'après avoir rappelé le contenu des décisions des juridictions et de la doctrine en cette matière, PRE11 s'abstient de préciser et plus encore de caractériser en quoi la société Left Bank avait agi avec une légèreté blâmable constitutive d'une faute ; qu'elle est donc défaillante dans l'administration de la preuve dont elle a la charge ; que PRE11 reproche par ailleurs à la société Left Bank d'avoir procédé à la publication de l'assignation en justice, entravant ainsi ses projets de vente immobilière du bien alors que cette publication n'était pas une nécessité procédurale ; que les premiers juges ont observé à raison que PRE11 ne démontrait pas qu'en l'absence de cette publication, une vente aurait pu être réalisée, alors qu'elle n'avait pas levé l'option contenue au contrat de crédit bail qui constitue pourtant un préalable nécessaire à la réalisation de la vente et se trouve soumise à l'acceptation du crédit bailleur, rappelant que le courrier par lequel elle sollicitait la levée d'option auprès de Sogebail le 29 septembre 2014 était demeuré sans réponse ; qu'il est constant que la publication de l'assignation introduite par la société Left Bank le 19 février 2015 auprès du service de la publicité foncière de Vanves a été prise le 2 mars 2015 ; que les correspondances échangées les 3 et 5 mars 2015 entre le groupe Hoche Partners et la société Inovalis établissent que le premier avait formé une offre d'acquisition d'un portefeuille de sept immeubles incluant le bien immobilier d[...] mais il sera observé d'une part que l'acceptation de l'offre par la société Inovalis représentant PRE11 était subordonnée à trois conditions et d'autre part que le bien litigieux figure sur l'offre avec 6 autres biens pour un prix total de 89.550.00 euros, le bien litigieux correspondant à 7 % de ce prix, de sorte que la perte de chance alléguée est hypothétique ; qu'il sera par ailleurs observé que le jugement rendu le 7 juillet 2016 qui a ordonné la radiation de la publication était assorti de l'exécution provisoire et il n'est nullement démontré que celle-ci ne pouvait être mise en oeuvre, étant observé que la jurisprudence invoquée par PRE11 concerne les privilèges et hypothèques alors que la publication critiquée est soumise à l'article 28 du décret du 5 janvier 1955 précisément consacré à la publicité des droits autres que les privilèges et hypothèques ; qu'il s'en déduit que ce n'est pas tant cette publication que l'assignation délivrée le 20 janvier 2015 puis l'appel interjeté à l'encontre du jugement entrepris qui ont conduit PRE11 à s'abstenir de lever l'option prévue au contrat de crédit-bail puis de mettre le bien en vente ; que dès lors, tenir la société Left Bank pour responsable de cette abstention suppose que PRE11 fasse la démonstration d'un abus de son droit à agir en justice et à faire appel de la décision des premiers juges ; là encore, force est de constater que la preuve n'est pas rapportée par PRE11 qu'en initiant cette procédure puis en la poursuivant en appel la société Left Bank ait fait dégénérer en abus l'exercice de ses droits ; que les demandes en indemnisation formées par les sociétés Advenis Asset management et Inovalis, fondées sur les mêmes notions de mauvaise foi et d'abus de droit appellent les mêmes réponses » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « La société INOVALIS argué de la mauvaise foi de la société LEFT BANK, qu'elle estime caractérisée par l'absence de réaction de cette dernière à réception du courrier du 15 septembre 2014, lequel mentionnait que le prix de vente serait calculé hors taxes et hors droits. Estimant que cette attitude témoigne d'une légèreté fautive, elle demande des dommages et intérêts ; Pourtant, cette seule absence de réaction, certes témoignant d'une légèreté certaine dans le soin apporté .à ce dossier par la société LEFT BANK, n'est pas suffisante 4 établir une faute de sa part. La société INOVALIS reproche également à la Société LEFT BANK d'avoir procédé à la publication de l'assignation, qu'elle estime animée par la volonté d'entraver une opération immobilière. Il est certain que cette publication, qui n'était pas une formalité exigée à peine d'irrecevabilité par le décret du 4 janvier 1955, a eu des conséquences sur la possibilité de commercialiser l'immeuble, comme il résulte du courrier du notaire de la société PRE11 du 18 mars 2015, qui fait part des difficultés à réaliser l'acquisition puis la revente de cet actif, compte tenu de la publication de cette assignation. Il est d'ailleurs à noter dans ce courrier que la société PRE11 envisage à cette période, quelques mois seulement après. la discussion avec la société LEFT BANK, l'intégration de ce bien immobilier à un portefeuille d'actifs dont elle envisage la cession, et non plus une vente de cet immeuble de manière isolée, donnant une autre dimension à l'opération alors envisagée. Pour autant, le lien entre la publication de l'assignation et l'absence de réalisation de la vente n'est qu'hypothétique, puisque la société PRE11 était crédit-preneur et la levée d'option dépendait de la décision de la société SOGEBALL. Or celle-ci n'avait pas donné réponse au courrier adressée par la société PRE11 en septembre 2014 l'informant de son souhait de lever l'option. La société INOVALIS ne peut sérieusement prétendre que le préjudice qu'elle a subi du fait de l'absence de réalisation de cette vente est causée par cette publication de l'assignation, alors qu'il n'est pas démontré que la société PRE11 aurait pu lever l'option insérée au contrat de crédit-bail et devenir propriétaire de l'immeuble. De la même façon, pour appuyer sa demande de réparation du préjudice qu'elle

dit subir, la société REALISTA ne peut se contenter de dire que la société LEFT BANK a contesté les termes de la proposition après trois mois de discussion pour caractériser la mauvaise foi de cette dernière, pas plus qu'elle ne peut estimer Caractérisée une faute du seul fait d'une publication de l'assignation, faite par la société LEFT BANK dans le but de préserver ses droits prétendus, qui s'avère aujourd'hui injustifiée du fait de la présente décision ».

ALORS QUE, PREMIEREMENT, s'agissant de la publication de l'assignation, les juges du fond ne se sont pas prononcés sur le point de savoir si, nonobstant la levée de l'option et des conditions posées par l'acquéreur, la publication de l'assignation n'avait pas fait perdre une chance à PREI1 de vendre l'immeuble et qu'en s'abstenant de se prononcer sur ce point, avant de statuer sur la demande de dommages et intérêts de la société ADVENIS ASSET MANAGEMENT, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

ET ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, et s'agissant toujours de la publication de l'assignation, lorsqu'une décision de justice ordonne la radiation, la conservation des hypothèques publie la décision sans faire disparaître la publication antérieure de l'assignation ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur cette circonstance, avant de se prononcer sur la demande de dommages et intérêts de la société ADVENIS ASSET MANAGEMENT, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

ALORS QUE, TROISIEMEMENT, et en tout cas, dans la mesure où les objections opposées à la société PREI1 ont été également opposées à la société ADVENIS ASSET MANAGEMENT, la cassation à intervenir sur le pourvoi incident de la société PREI1 ne pourra manquer d'entraîner ipso facto la cassation du chef relatif aux dommages et intérêts sollicités par la société ADVENIS ASSET MANAGEMENT.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande de dommages et intérêts formée contre la société LEFT BANK par la société ADVENIS ASSET MANAGEMENT (anciennement dénommé REALISTA) ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « PREI1 qualifie de déloyal le comportement de la société Left Bank dans le cadre des négociations entamées et de leur rupture ; que force est de constater qu'après avoir rappelé le contenu des décisions des juridictions et de la doctrine en cette matière, PREI1 s'abstient de préciser et plus encore de caractériser en quoi la société Left Bank avait agi avec une légèreté blâmable constitutive d'une faute ; qu'elle est donc défailante dans l'administration de la preuve dont elle a la charge ; que PREI1 reproche par ailleurs à la société Left Bank d'avoir procédé à la publication de l'assignation en justice, entravant ainsi ses projets de vente immobilière du bien alors que cette publication n'était pas une nécessité procédurale ; que les premiers juges ont observé à raison que PREI1 ne démontrait pas qu'en l'absence de cette publication, une vente aurait pu être réalisée, alors qu'elle n'avait pas levé l'option contenue au contrat de crédit bail qui constitue pourtant un préalable nécessaire à la réalisation de la vente et se trouve soumise à l'acceptation du crédit bailleur, rappelant que le courrier par lequel elle sollicitait la levée d'option auprès de Sogebail le 29 septembre 2014 était demeuré sans réponse ; qu'il est constant que la publication de l'assignation introduite par la société Left Bank le 19 février 2015 auprès du service de la publicité foncière de Vanves a été prise le 2 mars 2015 ; que les correspondances échangées les 3 et 5 mars 2015 entre le groupe Hoche Partners et la société Inovalis établissent que le premier avait formé une offre d'acquisition d'un portefeuille de sept immeubles incluant le bien immobilier d[...] mais il sera observé d'une part que l'acceptation de l'offre par la société Inovalis représentant PREI1 était subordonnée à trois conditions et d'autre part que le bien litigieux figure sur l'offre avec 6 autres biens pour un prix total de 89.550.00 euros, le bien litigieux correspondant à 7 % de ce prix, de sorte que la perte de chance alléguée est hypothétique ; qu'il sera par ailleurs observé que le jugement rendu le 7 juillet 2016 qui a ordonné la radiation de la publication était assorti de de l'exécution provisoire et il n'est nullement démontré que celle-ci ne pouvait être mise en oeuvre, étant observé que la jurisprudence invoquée par PREI1 concerne les privilèges et hypothèques alors que la publication critiquée est soumise à l'article 28 du décret du 5 janvier 1955 précisément consacré à la publicité des droits autres que les privilèges et hypothèques ; qu'il s'en déduit que ce n'est pas tant cette publication que l'assignation délivrée le 20 janvier 2015 puis l'appel interjeté à l'encontre du jugement entrepris qui ont conduit PREI1 à s'abstenir de lever l'option prévue au contrat de crédit-bail puis de mettre le bien en vente ; que dès lors, tenir la société Left Bank pour responsable de cette

abstention suppose que PREI1 fasse la démonstration d'un abus de son droit à agir en justice et à faire appel de la décision des premiers juges ; là encore, force est de constater que la preuve n'est pas rapportée par PREI1 qu'en initiant cette procédure puis en la poursuivant en appel la société Left Bank ait fait dégénérer en abus l'exercice de ses droits ; que les demandes en indemnisation formées par les sociétés Advenis Asset management et Inovalis, fondées sur les mêmes notions de mauvaise foi et d'abus de droit appellent les mêmes réponses » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « La société INOVALIS argué de la mauvaise foi de la société LEFT BANK, qu'elle estime caractérisée par l'absence de réaction de cette dernière à réception du courrier du 15 septembre 2014, lequel mentionnait que le prix de vente serait calculé hors taxes et hors droits. Estimant que cette attitude témoigne d'une légèreté fautive, elle demande des dommages et intérêts ; Pourtant, cette seule absence de réaction, certes témoignant d'une légèreté certaine dans le soin apporté .à ce dossier par la société LEFT BANK, n'est pas suffisante 4 établir une faute de sa part. La société INOVALIS reproche également à la Société LEFT BANK d'avoir procédé à la publication de l'assignation, qu'elle estime animée par la volonté d'entraver une opération immobilière. Il est certain que cette publication, qui n'était pas une formalité exigée à peine d'irrecevabilité par le décret du 4 janvier 1955, a eu des conséquences sur la possibilité de commercialiser l'immeuble, comme il résulte du courrier du notaire de la société PREI1 du 18 mars 2015, qui fait part des difficultés à réaliser l'acquisition puis la revente de cet actif, compte tenu de la publication de cette assignation. Il est d'ailleurs à noter dans ce courrier que la société PREI1 envisage à cette période, quelques mois seulement après. la discussion avec la société LEFT BANK, l'intégration de ce bien immobilier à un portefeuille d'actifs dont elle envisage la cession, et non plus une vente de cet immeuble de manière isolée, donnant une autre dimension à l'opération alors envisagée. Pour autant, le lien entre la publication de l'assignation et l'absence de réalisation de la vente n'est qu'hypothétique, puisque la société PREI1 était crédit-preneur et la levée d'option dépendait de la décision de la société SOGEBALL. Or celle-ci n'avait pas donné réponse au courrier adressée par la société PREI1 en septembre 2014 l'informant de son souhait de lever l'option. La société INOVALIS ne peut sérieusement prétendre que le préjudice qu'elle a subi du fait de l'absence de réalisation de cette vente est causée par cette publication de l'assignation, alors qu'il n'est pas démontré que la société PREI1 aurait pu lever l'option insérée au contrat de crédit-bail et devenir propriétaire de l'immeuble. De la même façon, pour appuyer sa demande de réparation du préjudice qu'elle dit subir, la société REALISTA ne peut se contenter de dire que la société LEFT BANK a contesté les termes de la proposition après trois mois de discussion pour caractériser la mauvaise foi de cette dernière, pas plus qu'elle ne peut estimer Caractérisée une faute du seul fait d'une publication de l'assignation, faite par la société LEFT BANK dans le but de préserver ses droits prétendus, qui s'avère aujourd'hui injustifiée du fait de la présente décision » ;

ALORS QUE, s'agissant de l'abus du droit d'agir en justice, la cassation qui sera prononcée sur le pourvoi incident de la société PREI1 entraînera ipso facto la cassation du chef de l'arrêt relatif aux dommages et intérêts sollicités par la société ADVENIS ASSET MANAGEMENT, dès lors que les deux demandes ont été repoussées à la faveur des mêmes motifs ; Moyen produit à un pourvoi incident par la SCP Sevaux et Mathonnet, avocat aux Conseils, pour la société Inovalis.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la société Inovalis de ses demandes de dommages et intérêts;

Aux motifs propre que PREI1 qualifie de déloyal le comportement de la société Left Bank dans le cadre des négociations entamées et de leur rupture; que force est de constater qu'après avoir rappelé le contenu des décisions des juridictions et de la doctrine en cette matière, PREI1 s'abstient de préciser et plus encore de caractériser en quoi la société Left Bank avait agi avec une légèreté blâmable constitutive d'une faute; qu'elle est donc défailante dans l'administration de la preuve dont elle a la charge; que PREI1 reproche par ailleurs à la société Left Bank d'avoir procédé à la publication de l'assignation en justice, entravant ainsi ses projets de vente immobilière du bien alors que cette publication n'était pas une nécessité procédurale; que les premiers juges ont observé à raison que PREI1 ne démontrait pas qu'en l'absence de cette publication, une vente aurait pu être réalisée, alors qu'elle n'avait pas levé l'option contenue au contrat de crédit-bail qui constitue pourtant un préalable nécessaire à la réalisation de la vente et se trouve soumise à l'acceptation du crédit bailleur, rappelant que le courrier par lequel elle sollicitait la levée d'option auprès de Sogebail le 29 septembre 2014 était demeuré sans réponse; qu'il est constant que la publication de l'instance introduite par la société Left Bank le 19 février 2015 auprès du service de la publicité foncière de Vanves a été prise le 2 mars 2015; que les correspondances échangées les 3 et 5 mars 2015 entre le groupe Hoche Partners et la société Inovalis établissent que le premier avait

formé une offre d'acquisition d'un portefeuille de sept immeubles incluant le bien immobilier d[...] mais il sera observé d'une part que l'acceptation de l'offre par la société Inovalis représentant PREI1 était subordonnée à trois conditions et d'autre part que le bien litigieux figure sur l'offre avec 6 autres biens pour un prix total de 89.550.00 euros, le bien litigieux correspondant à 7% de ce prix, de sorte que la perte de chance alléguée est hypothétique; qu'il sera par ailleurs observé que le jugement rendu le 7 juillet 2016 qui a ordonné la radiation de la publication était assorti de l'exécution provisoire et il n'est nullement démontré que celle-ci ne pouvait être mise en œuvre, étant observé que la jurisprudence invoquée par PREI1 concerne les privilèges et hypothèques alors que la publication critiquée est soumise à l'article 28 du décret du 5 janvier 1955 précisément consacré à la publicité des droits autres que les privilèges et hypothèques; qu'il s'en déduit que ce n'est pas tant cette publication que l'assignation délivrée le 20 janvier 2015 puis l'appel interjeté à l'encontre du jugement entrepris qui ont conduit PREI1 à s'abstenir de lever l'option prévue au contrat de crédit-bail puis de mettre le bien en vente; que, dès lors, tenir la société Left Bank pour responsable de cette abstention suppose que PREI1 fasse la démonstration d'un abus de son droit à agir en justice et à faire appel de la décision des premiers juges; que, là encore, force est de constater que la preuve n'est pas rapportée par PREI1 qu'en initiant cette procédure puis en la poursuivant en appel la société Left Bank ait fait dégénérer en abus l'exercice de ses droits; que les demandes en indemnisation formées par les sociétés Advenis Asset management et Inovalis, fondées sur les mêmes notions de mauvaise foi et d'abus de droit appellent les mêmes réponses;

Et aux motifs, le cas échéant repris des premiers juges, que sur la demande de condamnation pour préjudice dû à [la] rupture abusive des pourparlers, il appartient à la société Left Bank d'établir que les conditions de la rupture des discussions engagées avec les sociétés défenderesses, dont elle demande la condamnation solidaire (hormis Sogebail) ont été abusives et lui ont causé un préjudice ; que le désaccord entre les parties intervient au cours des discussions, alors que la société Left Bank ne relève pas dans le courrier du 15 septembre 2014 adressé par la société Inovalis le fait que le prix est mentionné hors taxes ; que, alors que ce point de désaccord surgit dans le 1er courrier de la société Inovalis, la société Left Bank ne répond pas à cette mention pourtant portée sans ambiguïté quant aux accessoires du prix (hors taxe) ; que c'est seulement à l'issue d'une data room dont la durée a dépassé les trois semaines initialement convenues, permettant ainsi à la société Left Bank d'appréhender avec précision le dossier, qu'elle émet une réserve sur cette question, au cours d'une réunion du 24 novembre 2014 ; qu'elle ne peut pourtant pas sérieusement prétendre découvrir cette divergence d'interprétation, sur un sujet capital, à savoir le prix et ses accessoires ; qu'ainsi, au regard de l'importance de ce désaccord, et du délai encore laissé par la société Inovalis avant de mettre fin le 16 décembre suivant de façon effective à cette exclusivité, après un courrier du 11 décembre fixant un terme à cette phase de discussion, et ce dans le but de rechercher une solution négociée à ce différend, il n'est pas suffisamment démontré le caractère abusif de la rupture des pourparlers ; que, sur la demande de dommages et intérêts présentée par la société Inovalis et la société Realista ; que la société Inovalis argue de la mauvaise foi de la société Left Bank, qu'elle estime caractérisée par l'absence de réaction de cette dernière à réception du courrier du 15 septembre 2014, lequel mentionnait que le prix de vente serait calculé hors taxes et hors droits; qu'estimant que cette attitude témoigne d'une légèreté fautive, elle demande des dommages et intérêts ; que, pourtant, cette seule absence de réaction, certes témoignant d'une légèreté certaine dans le soin apporté à ce dossier par la société Left Bank, n'est pas suffisante à établir une faute de sa part ; que la société Inovalis reproche également à la société Left Bank d'avoir procédé à la publication de l'assignation, qu'elle estime animée par la volonté d'entraver une opération immobilière ; qu'il est certain que cette publication, qui n'était pas une formalité exigée à peine d'irrecevabilité par le décret du 4 janvier 1955, a eu des conséquences sur la possibilité de commercialiser l'immeuble, comme il résulte du courrier du notaire de la société PREI1 du 18 mars 2015, qui fait part des difficultés à réaliser l'acquisition puis la revente de cet actif, compte tenu de la publication de cette assignation ; qu'il est d'ailleurs à noter dans ce courrier que la société PREI1 envisage à cette période, quelques mois seulement après la discussion avec la société Left Bank, l'intégration de ce bien immobilier à un portefeuille d'actifs dont elle envisage la cession, et non plus une vente de cet immeuble de manière isolée, donnant une autre dimension à l'opération alors envisagée ; que pour autant, le lien entre la publication de l'assignation et l'absence de réalisation de la vente n'est qu'hypothétique, puisque la société PREI1 était crédit-preneur et la levée d'option dépendait de la décision de la société Sogebail ; que, or celle-ci n'avait pas donné réponse au courrier adressée par la société PREI1 en septembre 2014 l'informant de son souhait de lever l'option ; que la société Inovalis ne peut sérieusement prétendre que le préjudice qu'elle a subi du fait de l'absence de réalisation de cette vente est causée par cette publication de l'assignation, alors qu'il n'est pas démontré que la société PREI1 aurait pu lever l'option insérée au contrat de crédit bail et devenir propriétaire de l'immeuble ; que, de la même façon, pour appuyer sa demande de réparation du préjudice qu'elle dit subir, la société Realista ne peut se contenter de dire que la société Left Bank a contesté les termes de la proposition après trois mois de discussion pour

caractériser la mauvaise foi de cette dernière, pas plus qu'elle ne peut estimer caractérisée une faute du seul fait d'une publication de l'assignation, faite par la société Left Bank dans le but de préserver ses droits prétendus, qui s'avère aujourd'hui injustifiée du fait de la présente décision ; que, sur la demande de dommages et intérêts présentée par la société PREI1 ; la société PREI1 estime déloyal le comportement de la société Left Bank dans le cadre des négociations entamées et rompues, sans pour autant caractériser en quoi les agissements de celle-ci seraient empreints de mauvaise foi, la seule rupture de discussions ne caractérisant en rien une telle légèreté blâmable ; qu'elle reproche également à la société Left Bank d'avoir entravé la vente immobilière sans raison justifiable en procédant à la publication de l'assignation, attitude qu'elle estime caractériser une faute délictuelle ; que pourtant, elle ne démontre pas qu'en l'absence de cette publication, une vente aurait pu être réalisée, alors qu'il est établi qu'elle n'a pas levé l'option stipulée au contrat de crédit bail, préalable nécessaire à la réalisation de cette convention et soumise à l'acceptation du crédit bailleur. Il faut rappeler que son courrier par lequel elle sollicitait la levée d'option auprès du bailleur le 29 septembre 2014 est resté sans réponse, de sorte que le lien entre la publication de l'assignation et l'absence de réalisation de la vente n'est qu'hypothétique ; que, sur demande de la société PREI1 et de la société Inovalis pour procédure abusive, le droit d'ester en justice ne trouve sa limite que dans l'abus fait de celui-ci, avec malice, mauvaise foi ou bien lorsqu'il résulte d'une erreur équipollente au dol ; qu'en l'espèce, la société PREI1 et la société Inovalis ne caractérisent pas de la part de la société Left Bank, qui a pu se méprendre sur l'étendue de ses droits, des agissements constitutifs d'un abus de droit de sa part ; qu'il ne sera donc pas fait droit à la demande de dommages et intérêts formulée de ce chef par la société PREI1 et par la société Inovalis ;

Alors, de première part, que la société Inovalis, en ses écritures d'appel, reprochait précisément à la société Left Bank d'avoir engagé des pourparlers précontractuels en parfaite connaissance du désaccord existant a priori sur le prix, dont elle ne s'est prévaluée que tardivement?; qu'ainsi, la cour d'appel ne pouvait lui reprocher de ne pas préciser et caractériser en quoi la société Left Bank avait agi avec une légèreté blâmable constitutive d'une faute, sans dénaturer les termes clairs et précis de ces conclusions en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

Alors, de deuxième part, que la cour d'appel, à supposer qu'elle ait implicitement fait siens les motifs des premiers juges, déduit de ce que la société PREI1, si elle avait fait preuve d'une légèreté certaine, n'avait pas pour autant commis une faute, n'a pas tiré les conséquences des propres énonciations ainsi implicitement reprises des premiers juges dont il résultait que la société Left Bank qui ne pouvait sérieusement prétendre avoir découvert le 24 novembre 2014 une divergence d'interprétation sur le sujet capital du prix et de ses accessoires et avait manifesté ainsi une légèreté qui ne peut être considérée que comme une faute, et a violé l'article 1382 du code civil, désormais article 1240 du même code ;

Alors, de troisième part, qu'en déniant le caractère abusif de l'action introduite par la société Left Bank par une simple affirmation sans répondre au moyen déduit par la société Inovalis de ce que la société Left Bank avait introduit une action qui était contredite par les propres pièces dont elle se prévalait, et dont elle ne pouvait ignorer l'absence de fondement, la cour d'appel qui a omis de répondre à un chef pertinent des écritures d'appel de l'exposante a, quel qu'en ait été le mérite, privé sa décision de motifs et a violé l'article 455 du code de procédure civile;

Alors, de quatrième part, que la cour d'appel qui énonce successivement, par motifs expressément adoptés des premiers juges, que la publication de l'assignation avait eu des conséquences sur la possibilité de commercialiser l'immeuble, mais que le lien de causalité entre la publication de l'assignation et l'absence de réalisation de la vente ou la perte de chance alléguée seraient hypothétiques, s'est ainsi contredite et a de ce fait privé sa décision de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile;

Alors, de cinquième part, que la cour d'appel ne pouvait déduire le caractère hypothétique de la perte de chance alléguée et du lien de causalité entre la publication de l'assignation et l'échec de la commercialisation de l'immeuble du fait que celle-ci était subordonnée à une levée d'option qui aurait dû être acceptée par la société Sogebail, sans s'expliquer précisément sur les termes du contrat de crédit-bail et de la promesse de vente dont il était assorti, dont la société Inovalis, comme la société Left Bank, soutenait qu'elle était indépendante de tout accord de la société Sogebail dès lors qu'il n'était pas sollicité de dérogation aux conditions prévues par le crédit-bail; qu'en cet état, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1382 du code civil, désormais article 1240 du même code;

Alors, de sixième part, qu'en se bornant à faire état des conditions non autrement précisées auxquelles aurait été

subordonnée l'acceptation des propositions du groupe Hoche Partners, et du fait que ce projet incluait l'immeuble dans un ensemble plus important, sans spécifier en quoi ces caractéristiques rendaient hypothétiques le lien entre la publication de l'assignation et l'échec de ce projet, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, désormais article 1240 du même code;

Alors, de septième part, qu'en s'abstenant de vérifier, ainsi qu'elle y était expressément invitée, si la preuve du lien de causalité entre l'échec de ce projet de vente et la publication de l'assignation ne résultait pas des courriers du notaire en ce sens, et plus généralement sur la portée desdits courriers, la cour d'appel a de plus fort privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, désormais article 1240 du même code;

Alors de huitième part, que la seule circonstance que le jugement prononcé le 7 juillet 2016, assorti de l'exécution provisoire, avait ordonné la radiation de la publication litigieuse, ne pouvait remettre en cause l'échec d'un projet de cession qui lui était antérieur; qu'en statuant par un tel motif inopérant, la cour d'appel a encore une fois privé sa décision de base légale au regard de la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, désormais article 1240 du même code;

Alors, de neuvième part qu'en se prévalant d'office des dispositions de ce jugement, sans inviter les parties à s'expliquer sur la portée de celui-ci et sur les modalités effectives de la radiation de la publication, la cour d'appel a méconnu l'article 16 du code de procédure civile;

Alors, enfin qu'ayant admis que l'échec de la commercialisation du bien était la conséquence si ce n'est de la publication, du moins de l'assignation délivrée le 20 janvier 2015, puis de l'appel interjeté à l'encontre du jugement entrepris par la société Left Bank, la cour d'appel ne pouvait s'abstenir de rechercher, sauf encore une fois à priver sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, désormais article 1240 du même code, si le simple fait de faire publier cette assignation, en dehors de toute obligation, ne suffisait pas à caractériser l'utilisation de cette voie de droit comme moyen de pression, ainsi au demeurant que la société Left Bank l'avait revendiqué, et à faire dégénérer en faute l'exercice de son droit d'agir en justice ;

Décision **attaquée**

Cour d'appel de versailles 3e chambre
23 mars 2017 (n°16/08549)

[VOIR LA DÉCISION](#)