

5 février 2016
Cour d'appel de Paris
RG n° 14/24856

Pôle 4 - Chambre 1

Texte de la décision

Entête

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 05 FÉVRIER 2016

(n° , 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/24856

Décision déferée à la Cour : Jugement du 17 Novembre 2014 - Tribunal de Grande Instance d'EVRY - RG n° 13/00929

SARL GROUPE ARNAUD BRINDOS (GAB) Agissant poursuites et diligences de son gérant domicilié en cette qualité audit siège, n° Siret : 431 958 115

ayant son siège au [Adresse 1]

Représentée par Me Vincent RIBAUT de la SCP SCP RIBAUT, avocat au barreau de PARIS, toque : L0010

Assistée sur l'audience par Me Marc BOISSEAU de la SELEURL MARC BOISSEAU, avocat au barreau de PARIS, toque : B1193, substitué sur l'audience par Me Ana BEAUGIER LAGHOUATI, avocat au barreau de PARIS, toque : B0233

INTIMÉE

SCI LES LYS prise en la personne de ses représentants légaux, n°Siret : 391 804 473

ayant son siège au [Adresse 2]

Représentée et assistée sur l'audience par Me Claude VAILLANT de la SCP VAILLANT ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0257

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 08 Janvier 2016, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Mme Christine BARBEROT, Conseillère, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Chantal SARDA, Présidente

Madame Christine BARBEROT, Conseillère

Monsieur Fabrice VERT, Conseiller

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : Monsieur Christophe DECAIX

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- rendu par mise à disposition au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame Chantal SARDA, Présidente, et par Monsieur Christophe DECAIX, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*

* *

Par acte sous seing privé du 19 juin 2009 conclu avec le concours de la SARL ERA immobilier GAB Milly, mandataire du vendeur, la SCI Les Lys a vendu à la SCI FTR un immeuble d'habitation divisé en 7 lots représentant six appartement et un terrain, sis [Adresse 3], au prix de 260 000 €. La vente a été réitérée par acte authentique du 30 novembre 2009 au profit de la SARL Groupe [N] [E] (GAB). La société GAB a vendu les lots à des tiers, à l'exception du terrain. Le 16 mars 2012, la

SCI Les Lys a assigné la société GAB en annulation de la vente sur le fondement de l'article 1596 du Code Civil au motif que la société ERA immobilier GAB Milly, mandataire chargé de vendre le bien, l'avait acquis par personne interposée. 5 février 2016.

C'est dans ces conditions que, par jugement du 17 novembre 2014, le Tribunal de grande instance d'Evry a :

- prononcé la nullité de la vente du 30 novembre 2009,
- condamné la société GAB à payer à la SCI Les Lys la somme de 178 000 €,
- ordonné à la société GAB de restituer à la SCI Les Lys le terrain sis cadastré section [Cadastré 1],
- débouté la SCI Les Lys de sa demande de dommages-intérêts fondée sur l'article 1382 du Code Civil,
- condamné la société GAB aux dépens et à payer à la SCI Les Lys la somme de 2 000 € en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- ordonné l'exécution provisoire.

Par dernières conclusions du 4 juin 2015, la société GAB, appelante, demande à la Cour de :

- infirmer le jugement entrepris sauf en ce qu'il a débouté la SCI Les Lys de sa demande de dommages-intérêts sur le fondement de l'article 1382, d'une part, et de sa demande de restitution de la commission d'agence, d'autre part,
- statuant à nouveau :
- à titre principal, dire que l'article 1596 du Code Civil est inapplicable et débouter la SCI Les Lys de l'intégralité de ses demandes,
- à titre subsidiaire, dire que la SCI Les Lys savait que M. [E] était le représentant légal des sociétés GAB Milly, FTR et GAB et la débouter de ses demandes,
- à titre infiniment subsidiaire, constater que les tiers acquéreurs ne sont pas parties à la procédure et débouter la SCI Les Lys de ses demandes,
- à titre encore plus subsidiaire, condamner la SCI Les Lys à lui payer la somme de 409 290,72 € au titre des frais exposés et ordonner la compensation,
- en tout état de cause,
- débouter la SCI Les Lys de son appel incident et du surplus de ses demandes,
- condamner la SCI Les Lys à lui payer la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dépens

Par dernières conclusions du 9 avril 2015, la SCI Les Lys prie la Cour de :

- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,
- dire que les frais engagés par la société GAB ne lui sont pas opposables,
- condamner la société GAB à lui rembourser la commission d'agence, soit la somme de 12 000 €,
- condamner la société GAB à lui payer la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dépens en sus.

Par conclusions d'incident du 24 novembre 2015, la SCI Les Lys a demandé à la Cour de radier l'affaire du rôle de la Cour sur le fondement de l'article 526 du Code de Procédure Civile.

SUR CE

Exposé du litige

LA COUR

Considérant que seul le premier président ou le conseiller de la mise en état peut procéder à la radiation prévue par l'article 526 du Code de Procédure Civile ;

Moyens

Qu'en conséquence, la demande de radiation que la SCI Les Lys forme devant la Cour doit être rejetée ;

Considérant, sur l'interposition, que, si la société GAB Milly, mandataire du vendeur, la société FTR, acquéreur aux termes de l'avant-contrat, et la société GAB, acquéreur substitué, ont le même dirigeant, M. [N] [E] et qu'elles partagent partiellement pour deux d'entre elles (GAB Milly et GAB) l'activité de location de terrains ou d'autres biens immobiliers, cependant, ces sociétés ont des sièges sociaux distincts, même si la société GAB a un établissement secondaire à la même adresse que celle de la société GAB Milly ; qu'en l'absence de la société GAB Milly, qui n'a pas été mise dans la cause, n'est pas établie la simulation frauduleuse qui aurait consisté à faire acquérir le bien par la société GAB pour le compte de la société GAB Milly de manière à dissimuler aux yeux du vendeur l'incapacité d'acquérir de l'agent immobilier ;

Que le fait que la vente ait été convenue à un prix inférieur de 20 000 € (260 000 €) à celui énoncé dans le mandat (280 000 €) est insuffisant à établir que l'agent immobilier, qui n'est pas dans la cause, n'aurait pas agi dans l'intérêt de son mandant, mais dans celui de la société GAB', alors que le mandat prévoyait que le prix pouvait être modifié par un accord ultérieur des parties et que l'agent immobilier a réduit sa commission à la charge du vendeur de la somme de 18 000 € à celle de 12 000 € ;

Qu'ainsi, l'interposition invoquée n'est pas établie ;

Considérant qu'à supposer cette interposition prouvée, il est acquis aux débats que le contrat par acte sous seing privé du 26 mars 2009, aux termes duquel la SCI Les Lys, représentée par Mme [U] [H], épouse de M. [S] [Z], a donné mandat de vente à la société GAB Milly, a été signé par M. [N] [E], gérant de la société GAB Milly ; que, ne s'agissant pas d'un contrat entre absents, il s'en déduit que le mandant connaissait le représentant légal du mandataire ;

Que l'acte sous seing privé de vente du 19 juin 2009 a été signé le même jour au même lieu, Milly-la-Forêt, par les époux [Z], vendeurs, d'une part, et par M. [N] [E], représentant la SCI FTR, d'autre part ; que les SCI Les Lys et FTR, représentées par les mêmes personnes, se sont encore rencontrées le 29 septembre 2009, pour signer un 'Protocole de remise des clés anticipée' afin de permettre à l'acquéreur d'effectuer dans les lieux, objet de la vente, des travaux de nettoyage et de réfection de certains appartements ; qu'ainsi, il n'a pu échapper à la SCI Les Lys que le mandataire et l'acquéreur étaient représentés par la même personne à laquelle ils avaient fait une confiance suffisante pour lui remettre les clés du bien antérieurement au transfert de propriété, reporté à la date de réitération de la vente ;

Qu'il s'en déduit que la SCI Les Lys, qui avait connaissance par l'avant-contrat de vente des liens existant entre son mandataire et l'acquéreur, a manifesté sa volonté de s'approprier cet acte, prétendument illicite, en réitérant la vente par acte authentique au profit d'une autre société, représentée par le même gérant ; que cette exécution volontaire de l'acte litigieux vaut ratification, les vendeurs n'étant pas censés ignorer les dispositions de l'article 1596 du Code Civil ;

Considérant que la SCI Les Lys doit être déboutée de sa demande de nullité de la vente ;

Considérant que le jugement entrepris doit être infirmé en toutes ses dispositions ;

5 février 2016
Considérant que la solution donnée au litige implique le rejet des demandes formées par la SCI Les Lys de restitution de la commission, de dommages-intérêts et sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

Considérant que l'équité commande qu'il soit fait droit à la demande de la société GAB sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile comme il est dit dans le dispositif du présent arrêt.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Rejette la demande de radiation formée par la SCI Les Lys devant la Cour ;

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Déboute la SCI Les Lys de toutes ses demandes ;

Rejette les autres demandes ;

Condamne la SCI Les Lys aux dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du Code de Procédure Civile ;

Condamne la SCI Les Lys à payer à la SARL Groupe [N] [E] (GAB) la somme de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Le Greffier, La Présidente,

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 18 mai 2017

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 18-05-2017
- Cour d'appel de Paris G1 05-02-2016