

Texte de la décision

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4- Chambre 1

ARRÊT DU 12 MARS 2015

(no, 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 13/ 21246

Décision déferée à la Cour : Jugement du 05 Juillet 2013- Tribunal de Grande Instance de PARIS-RG no 11/ 13556

APPELANT

Monsieur Laurent DE X...

demeurant...

Représenté et assisté sur l'audience par Me Pascale FLAURAUD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0090

INTIMÉS

Madame LAURENCE Y...

demeurant...

Représentée par Me Anne GRAPPOTTE-BENETREAU de la SCP SCP GRAPPOTTE BENETREAU, avocats associés, avocat au barreau de PARIS, toque : K0111

Assistée sur l'audience par Me David HALLER de la SELARL EVENSTEN AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : A0114

Madame NATHALIE Z... NÉE Y... épouse Z...

demeurant...

Représentée par Me Anne GRAPPOTTE-BENETREAU de la SCP SCP GRAPPOTTE BENETREAU, avocats associés, avocat au

barreau de PARIS, toque : K0111

Assistée sur l'audience par Me David HALLER de la SELARL EVENSTEN AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : A0114

Monsieur CHRISTOPHE Y...

demeurant...

Représenté par Me Anne GRAPPOTTE-BENETREAU de la SCP SCP GRAPPOTTE BENETREAU, avocats associés, avocat au barreau de PARIS, toque : K0111

Assisté sur l'audience par Me David HALLER de la SELARL EVENSTEN AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : A0114

Madame VALERIE A... NÉE Y... épouse A...

demeurant RESIDENCE LA RESERVE GAMILLON-07200 SAINT MICHEL DE BOULOGNE

Représentée par Me Anne GRAPPOTTE-BENETREAU de la SCP SCP GRAPPOTTE BENETREAU, avocats associés, avocat au barreau de PARIS, toque : K0111

Assistée sur l'audience par Me David HALLER de la SELARL EVENSTEN AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : A0114

Madame Angélique B... Madame B... est clers de notaire au sein de la SCP DELESSALE

demeurant...

Représentée par Me Valérie TOUTAIN DE HAUTECLOCQUE, avocat au barreau de PARIS, toque : D0848

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 04 Février 2015, 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 de l'arrêt 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.

*

* *

Suivant acte authentique reçu le 5 janvier 2011 par M. Olivier C..., notaire, avec la participation de M. Benoît D..., notaire assistant les promettants, Dominique E..., veuve F..., placée sous tutelle par jugement du 30 mars 2007, représentée par sa tutrice, Mme Laurence Y..., Mme Laurence Y..., Mme Nathalie Y..., épouse Z..., M. Christophe Y... et Mme Valérie Y..., épouse A..., ont promis de vendre à M. Laurent de X... qui s'est réservé la faculté d'acquérir, les lots no 16, 24 et 25 de l'état de division d'un ensemble immeuble en copropriété sis ..., soit un appartement, une cave et deux emplacements de voiture, au prix de 915 000 €. La promesse était consentie pour une durée expirant le 1er avril 2011. Le 9 mai 2011, le notaire des promettants a informé son confrère que ses clients considéraient la promesse caduque. Par acte du 13 septembre 2011, M. de X... a assigné les promettants en vente forcée. Le 30 décembre 2011, M. Christophe Y... a acquis le bien par licitation.

C'est dans ces conditions que, par jugement du 5 juillet 2013, le Tribunal de grande instance de Paris a :

- constaté la caducité de la promesse,
- dit l'indemnité d'immobilisation de 91 000 € versée par M. de X... acquise aux consorts Y...,
- dit que le séquestre devait se libérer de la somme de 91 000 € au profit des consorts Y...,
- condamné M. de X... aux dépens.

Par dernières conclusions du 2 juin 2014, M. de X..., appelant, demande à la Cour de :

- vu les articles 1134, 1184 et 1189 du Code Civil,
- infirmer le jugement entrepris et statuant à nouveau :
- juger que la vente était parfaite entre les parties le 29 avril 2011,
- fixer un délai pour la signature de l'acte authentique de vente,
- ordonner sous astreinte aux consorts Y... de communiquer dans un délai de 15 jours les documents nécessaires à l'établissement de l'acte de vente,
- ordonner que la signature de l'acte authentique interviendra dans les 8 jours suivant la communication des documents et qu'à défaut de signature dans ce délai, l'arrêt vaudra acte authentique de vente,
- condamner in solidum les consorts Y... à lui verser la somme de 40 000 € en réparation du préjudice subi par leur résistance abusive à signer l'acte authentique de vente,
- rejeter l'argumentation et les demandes reconventionnelles des consorts Y...,
- subsidiairement, juger en toute hypothèse, que l'indemnité d'immobilisation doit lui être restituée,
- condamner in solidum les consorts Y... à lui verser la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 3 avril 2014, Mme Laurence Y..., Mme Z..., M. Y... et Mme A...(les consorts Y...), intervenants volontaires à l'instance à la suite du décès, survenu le 18 octobre 2012, de leur mère, Dominique F..., prient la Cour de :

-370, 373, 488, 505, 1108, 1123, 1124, 1134, 1178, 1382, 1589 et 1589-2 du Code Civil, 699 et 77 du Code de Procédure Civile,

- constater l'interruption de l'instance à l'égard de Dominique F... et leur donner acte de leur intervention à l'instance en qualité d'héritiers de leur mère,
- à titre principal :
- constater la caducité de la promesse unilatérale de vente du 5 janvier 2011,
- dire que M. de X... est déchu du bénéfice de la promesse et qu'ils sont libérés de tous engagements contractuels à son égard,
- dire que la condition suspensive relative au financement est réputée accomplie et débouter M. de X... de ses demandes,
- dire que l'indemnité d'immobilisation leur est acquise et condamner M. de X... à leur payer la somme de 91 000 €,
- ordonner au séquestre de se libérer de cette somme,
- subsidiairement,
- prononcer la nullité de la promesse unilatérale de vente et débouter M. de X... de ses demandes,
- en tout état de cause,
- ordonner la radiation de la publication de la promesse unilatérale de vente à la conservation des hypothèques aux frais avancés par M. de X...,
- ordonner la publication de l'arrêt à la conservation des hypothèques aux frais avancés de M. de X...,
- condamner M. de X... à leur payer la somme de 5 000 € chacun au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dépens en sus.

Par ordonnance du 22 mai 2014, le conseiller de la mise en état a déclaré Mme Angélique B..., en sa qualité de séquestre, irrecevable à conclure.

SUR CE
LA COUR

Considérant qu'il y a lieu de recevoir les consorts Y... en leur intervention volontaire à l'instance, en qualité d'héritiers de leur mère, Dominique E..., veuve F..., décédée le 18 octobre 2012 ;

Considérant, sur la perfection de la vente invoquée par M. de X..., qu'il est constant que l'acte authentique du 5 janvier 2011 est une promesse unilatérale de vente aux termes de laquelle les promettants s'étaient engagés à vendre pendant une durée expirant le 1er avril 2011, tandis que le bénéficiaire, qui avait accepté la promesse en tant que telle, s'était seulement réservé " la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra " ;

Qu'ainsi, pour que la vente fût parfaite, il fallait que le bénéficiaire en ait demandé la réalisation avant l'expiration de la promesse ;

Considérant que l'acte du 5 janvier 2011 prévoyait que, si, au 1er avril 2011, " les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours " et précisait qu'en " cas de carence du promettant pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du bénéficiaire de l'expiration de la promesse ci dessus fixée " ;

Que cette prorogation automatique, faute des documents nécessaires à la rédaction de l'acte authentique, ne concerne pas le délai de levée d'option mais celui de la signature de l'acte ;

Considérant que, dans le même acte, les parties ont stipulé que la réalisation aurait lieu :

- "- soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par chèque de banque, dans la délai ci-dessus ;
- soit par la levée d'option faite par le bénéficiaire dans le même délai suivie de la signature de l'acte authentique de

vente au plus tard dans les cinq jours ouvrés suivant celle-ci, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par chèque de banque " ;

Considérant qu'il ressort tant d'un échange de courrier électronique du 14 mars 2011 entre M. de X... et Mme Laurence Y... que d'une lettre du 17 mars 2011 adressée par Mme Z..., au nom des indivisaires, adressée à M. C..., notaire chargé de rédiger l'acte authentique de vente, que les promettants avaient " pris la décision d'accéder à la demande de l'acquéreur de reporter la signature de l'acte authentique de vente au plus tard le vendredi 29 avril 2011 ", lui confirmant que plus aucun délai supplémentaire ne serait accepté et précisant que " si l'acte de vente n'était pas signé à cette date du fait de l'acquéreur, nous considérerions une telle situation comme un non-respect unilatéral des conditions de la promesse de vente, et vous demanderions d'en tirer toutes les conséquences notamment du point de vue de la déchéance du bénéfice de la promesse de vente et de celles pécuniaires en résultant " ;

Que, par courrier électronique des 25 et 26 avril 2011, le notaire des promettants a adressé à M. C... des pièces pour lui permettre de rédiger l'acte de vente en vue du rendez-vous fixé au 29 avril 2011 ; que, par lettre du 9 mai 2011, doublée d'une télécopie, le notaire des promettants a indiqué à son confrère chargé de rédiger l'acte de vente qu'aucune signature n'étant intervenue, les consorts Y... considéraient que, la vente n'avait pas été régularisée dans les délais de la promesse avec paiement du prix et des frais et que M. de X... était " de plein droit déchu du bénéfice de la promesse de vente " ;

Que, par lettre du 10 mai 2011, le notaire chargé de rédiger l'acte de vente a répondu à son confrère qu'il n'était pas en possession des documents nécessaires à la régularisation de l'acte et que le rendez-vous de signature avait été arrêté au 13 mai 2011 ; que par lettre recommandée avec avis de réception du 11 mai 2011, ce même notaire a adressé à son confrère la liste des pièces qu'il réclamait ; que, par lettre recommandée avec avis de réception du 20 mai 2011, ce même notaire confirmait à son confrère la position de M. de X... : " régulariser au plus vite son acquisition, dès réception des pièces manquantes " ;

Considérant qu'alors que le délai de réalisation de la vente par la signature de l'acte authentique avait été prorogé au 29 avril 2011, non pas automatiquement, faute des documents nécessaires à la rédaction de l'acte authentique, mais, conventionnellement par les promettants, pour satisfaire à la demande du bénéficiaire, aucune signature n'est intervenue à cette date ni aucune levée d'option par M. de X..., suivie de la signature de l'acte de vente accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par chèque de banque, M. de X... n'ayant pas manifesté sa volonté d'acquérir ni mis en demeure les consorts Y... de comparaître devant le notaire pour signer l'acte de vente avant l'expiration de la promesse ;

Que ce n'est qu'après que les promettants se soient prévalus le 9 mai 2011 de la caducité de la promesse que le notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente a informé son confrère le 10 mai 2011 qu'il n'était pas en possession des documents nécessaires à la régularisation de l'acte, lui enjoignant le 11 mai 2011 de lui communiquer les documents énumérés dans cette lettre et que ce n'est que le 20 mai 2011 que ce même notaire formulait la position de son client : " régulariser au plus vite son acquisition, dès réception des pièces manquantes " ;

Considérant qu'ainsi, en l'absence de signature de l'acte authentique et faute de levée d'option au plus tard le 29 avril 2011, la promesse unilatérale de vente est caduque, de sorte que le jugement entrepris doit être confirmé et que M. de X... doit être débouté de sa demande de réalisation de la vente ;

Considérant, sur la demande des promettants en paiement de l'indemnité d'immobilisation, que M. de X..., qui, sans invoquer la non-réalisation d'une condition suspensive, n'a pas levé l'option, est redevable de l'indemnité d'immobilisation d'un montant de 91 000 € prévue au contrat ;

Qu'ainsi le jugement entrepris sera encore confirmé en ce qu'il a fait droit à la demande des consorts Y... de ce chef ;

Considérant que les consorts Y..., qui ne justifient pas la publication de la promesse unilatérale de vente au service de la publicité foncière, le bénéficiaire ayant expressément dispensé le notaire de cette formalité, doivent être déboutés de leur demande de radiation ainsi que de leur demande de publication du présent arrêt ;

Considérant que la solution donnée au litige emporte le rejet de la demande sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile de M. de X... ;

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

PAR CES MOTIFS

Reçoit Mme Laurence Y..., Mme Nathalie Y..., épouse Z..., M. Christophe Y... et Mme Valérie Y..., épouse A..., en leur intervention volontaire à l'instance en qualité d'héritiers de leur mère, Dominique E..., veuve F..., décédée le 18 octobre 2012 ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant :

Déboute M. Laurent de X... de sa demande de réalisation de la vente ;

Déboute Mme Laurence Y..., Mme Nathalie Y..., épouse Z..., M. Christophe Y... et Mme Valérie Y..., épouse A..., de leur demande de radiation ainsi que de leur demande de publication du présent arrêt ;

Rejette les autres demandes ;

Condamne M. Laurent de X... aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du Code de Procédure Civile ;

Condamne M. Laurent de X... à payer à Mme Laurence Y..., Mme Nathalie Y..., épouse Z..., M. Christophe Y... et Mme Valérie Y..., épouse A..., la somme globale de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Le Greffier, La Présidente,