

12 mars 2015

Cour d'appel de Paris

RG n° 13/21248

## 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, 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 13/ 21248

Décision déferée à la Cour : Jugement du 20 Juin 2013- Tribunal de Grande Instance de MEAUX-RG no 07/ 06089

APPELANTS

Monsieur Luc Auguste Maurice X... né le 09 mars 1957 à EPINAY SUR SEINE 93800

demeurant ...

Représenté par Me Jeanne BAECHLIN de la SCP SCP Jeanne BAECHLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0034

Madame Michèle Y... née le 30 janvier 1957 à VILLEMOMBLE

demeurant ...

Représentée par Me Jeanne BAECHLIN de la SCP SCP Jeanne BAECHLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0034

INTIMÉES

SCI BIENFAISANCE représentée par ses deux co-gérants Monsieur Jean Luce Z... et Madame Claire A... épouse Z...

ayant son siège au 426 C Chemin de la Draile-30140 BOISSET ET GAUJAC

Représentée par Me Alain FISSELIER de la SCP SCP AFG, avocat au barreau de PARIS, toque : L0044

SCP SCP BERNARD COULET & ROLAND SALINDRE prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

ayant son siège au Route de Saint Jean de Serres-30350 LEDIGNAN

Représentée par Me Thomas RONZEAU de la SCP RONZEAU & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0499

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 23 Janvier 2015, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Monsieur Fabrice VERT, Conseiller, 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.

\*

\* \*

M. et Mme X... ont par acte authentique du 25/ 04/ 86 acquis un terrain à bâtir sis avenue Charles de Gaulle à Crécy la Chapelle, au prix de 37. 044, 04 €. Pour financer cette acquisition ainsi que le coût de construction d'une maison d'habitation sur ce terrain, ils ont réalisé un apport personnel de 3. 200 € et ont emprunté 78. 968 € auprès de CRCA de la Brie ; le crédit a ensuite été racheté par le Crédit Lyonnais.

Par acte du 26/ 08/ 04, M. et Mme X... d'une part, et SCI BIENFAISANCE en cours de constitution (ayant pour associés M. et Mme Z...) d'autre part, ont signé une promesse de vente du bien au prix de 70. 0993, 49 €, sous condition suspensive de l'obtention par la SCI BIENFAISANCE d'un emprunt de 76. 000 €. L'acte stipule notamment :

« Propriété jouissance :

L'acquéreur sera propriétaire des biens le jour de la réitération des présentes par acte authentique, et il en aura la jouissance à compter du même jour. Si l'entrée en jouissance a lieu par la prise en possession réelle, lesdits biens immobiliers devront, à cette date, être libres de toute location, occupation, ainsi que de tous mobiliers ou objets quelconques pouvant se trouver tant dans les locaux principaux qu'accessoires.

Occupation :

Le jour de la réitération des présentes par acte authentique un bail d'habitation sera conclu avec M. et Mme X... pour une durée de 3 ans moyennant un loyer mensuel de 812, 42 €. »

Par acte authentique reçu le 16/ 11/ 04 par la SCP COULET SALINDRE (résidant à LEDIGNAN, dans le Gard), M. et Mme X... ont vendu le bien à la SCI BIENFAISANCE (en cours de constitution) au prix de 70. 993 €. La SCI BIENFAISANCE (immatriculée le 21/ 12/ 04, avec début d'exploitation au 16/ 11/ 04) a financé cette acquisition au moyen d'un emprunt de 76. 000 € auprès de la Caisse d'Epargne. Cet emprunt était remboursable en 120 mensualités de 288, 59 € pour celle du 1/ 12/ 04, puis de 833, 32 € du 1/ 02/ 05 au 1/ 11/ 14, et enfin de 833, 46 € le 1/ 12/ 14.

Par acte sous seing privé du 1/ 12/ 04, la SCI BIENFAISANCE a donné les lieux à bail à M. et Mme X..., pour une durée de trois ans renouvelables par tacite reconduction, moyennant un loyer mensuel de 850 €. Le bail précise qu'aux 850 € « s'ajoutera le paiement du rattrapage en fin d'année pour alignement sur échéance du prêt ». Le bail stipule également :

- que l'impôt foncier sera à la charge des preneurs,
- que « des frais annexes liés à l'obtention du prêt et à son fonctionnement pourront être demandés par le bailleur en échange de la production de justificatifs »,
- qu'aucune révision de loyer n'interviendra durant 15ans,
- qu'outre le loyer, les preneurs devront rembourser au bailleur les prestations et fournitures individuelles dont ils bénéficient, ainsi que leur quote-part des charges et dépenses générales de l'immeuble (par voie de provisions mensuelles avec régularisation annuelle) ;
- qu'en cas de mise en vente des locaux loués, les preneurs devront laisser visiter les lieux ;
- qu'à défaut de paiement à son échéance d'un terme de loyer ou de charges dûment justifiées, le bail sera résilié de plein droit € si bon semble au bailleur € deux mois après commandement de payer demeuré infructueux.

Le 6/ 03/ 08, la SCI BIENFAISANCE ont fait assigner M. et Mme X... devant le tribunal d'instance de Meaux en validité du congé délivré le 30/ 05/ 07 à effet au 31/ 012/ 07, expulsion et paiement d'une indemnité d'occupation.

Par jugement du 9/ 07/ 08, le tribunal d'instance a sursis à statuer en l'attente de la décision du TGI de Meaux à intervenir sur l'action introduite le 11/ 12/ 07.

Vu le jugement du 20 juin 2013, rendu par le tribunal de grande instance de Meaux de Meaux qui a :

- débouté M. et Mme X... de leur demande en nullité de la vente pour vileté de prix ;
- débouté M. et Mme X... de leur demande en paiement de 10. 000 € de dommages-intérêts ;
- déclaré irrecevable la demande additionnelle de M. et Mme X... en remboursement de 15. 000 € de loyers ;
- déclaré irrecevables les demandes reconventionnelles de la SCI BIENFAISANCE en paiement de 10. 086 € au titre de loyers et charges et en remboursement de taxes ;
- rejeté les demandes en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
- rejeté la demande d'exécution provisoire ;

Vu l'appel interjeté du jugement du 20 juin 2013 par les époux X... suivant déclaration d'appel du 5 novembre 2013 enrôlée sous le No 13/ 21248 ;

Vu l'appel interjeté du jugement du 20 juin 2013 par les époux X... suivant déclaration d'appel du 31 janvier 2014 enrôlée sous le No14/ 02243 ;

Vu l'ordonnance du conseiller de la mise en état du 13 mars 2014 ordonnant la jonction des instances enrôlées respectivement sous les No de RG 13/ 21248 et 14/ 02243 ;

Vu l'appel interjeté du jugement du 20 juin 2013 par la SCI Bienfaisance suivant déclaration d'appel du 28 mai 2014 enrôlée sous le No 14/ 11582 ;

Vu l'ordonnance du conseiller de la mise en état du 11 septembre 2014 ordonnant la jonction des instances enrôlées respectivement sous les No de RG 13/ 21248 et 14/ 11582 ;

Vu les conclusions des époux X... en date du 5 mai 2014 par lesquelles il est demandé à la Cour de :

- constater que M. et Mme X... ont satisfait aux obligations légales de publication de leur assignation auprès du Bureau des Hypothèques compétent et en conséquence, les recevoir en leurs demandes ;

- réformer le jugement rendu le 20 juin 2013 par la 1ère Chambre du TGI de MEAUX et statuant de nouveau :

A l'encontre de la SCI BIENFAISANCE, vu le rapport d'expertise de Monsieur B... :

- sur le fondement des articles 1134 et 1591 du Code Civil : Prononcer la nullité de la vente pour vileté du prix ;

- condamner la SCI BIENFAISANCE à rembourser aux époux X... la somme de 15 600 euros correspondant à la différence entre le loyer acquitté et celui estimé, indûment perçue, à parfaire au jour du jugement ;

- débouter la SCI BIENFAISANCE de ses demandes reconventionnelles.

A l'encontre de la SCI BIENFAISANCE et de la SCP COULET-SALINDRE :

- les condamner solidairement à payer aux époux X... une somme de 10. 000 Euros à titre de dommages intérêts, la SCI BIENFAISANCE et la SCP COULET-SALINDRE sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil et une somme de 5. 000 Euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Vu les dernières conclusions de la SCP Bernard COULET & Roland SALINDRE du 18 juillet 2014 par lesquelles il est demandé à la Cour de :

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les époux X... de leur demande dirigée contre le notaire ;

- condamner les appelants à payer à la SCP COULET SALINDRE la somme de 3. 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

Suivant ordonnance du conseiller de la mise en état du 5 juin 2014 la SCI BIENFAISANCE a été déclaré irrecevable à conclure.

SUR CE  
LA COUR

Considérant que les époux X... demandent la nullité de la vente litigieuse au motif que celle-ci aurait été consentie à vil prix ou pour un prix dérisoire ;

Mais considérant que c'est par des motifs pertinents, que la cour adopte, que les premiers juges, ont retenu que le prix de vente du bien immobilier litigieux, à savoir 70 993, 49 euros ne saurait être regardé comme inexistant ; que ce prix de vente ne saurait être davantage être regardé comme dérisoire, tant au regard de la consistance des biens vendus (une maison d'habitation sise avenue Charles de Gaulle à Crecy La Chapelle) que de l'évaluation du bien immobilier litigieux telles qu'elles ressortent des pièces versées aux débats ; que les demandes des époux X... tendant à voir prononcer la nullité de la vente litigieuse pour vil prix ou défaut de prix réel et sérieux seront par conséquent rejetées ; que le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point ;

Considérant que c'est également par des motifs pertinents, que la cour adopte, que les premiers juges ont débouté les époux X... de leurs demandes en dommages et intérêts formée à l'encontre de la SCP COULET ET SALINDRE ; qu'il sera notamment observé que les époux X... sont mal fondés à reprocher à la SCP COULET ET SALINDRE de ne pas avoir attiré leur attention sur le prétendu caractère dérisoire du prix de vente du bien immobilier litigieux, dès lors qu'il a été établi ci-dessus que ce prix de vente ne saurait être regardé comme vil ou dérisoire ; qu'il sera également observé qu'ils ne justifient pas d'un préjudice que leur aurait causé l'absence dans l'acte de vente d'une clause relative à un bail d'habitation ayant pour objet le bien immobilier litigieux dès lors qu'un tel bail a bien été consenti aux époux X... le jour de la réitération de la vente par acte authentique ;

Considérant qu'au regard de ces éléments et des motifs pertinents des premiers juges que la cour adopte, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris et de rejeter toutes demandes plus amples ou contraires.

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement entrepris.

Rejette toutes demandes plus amples ou contraires.

Dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile en cause d'appel.

Condamne les époux X... au paiement des dépens de l'appel avec recouvrement conformément à l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Le Greffier, La Présidente,