

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 16 AVRIL 2015

(no, 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 12/ 05825

Décision déferée à la Cour : Jugement du 31 Janvier 2012- Tribunal de Grande Instance de PARIS-RG no 09/ 04030

APPELANT

Monsieur Christian, Alain, André X... Vétérinaire, né le 13 août 1958 à SAINT ADRESSE (76)

demeurant ...

Représenté par Me Frédéric LALLEMENT de la SCP SCP BOLLING-DURAND-LALLEMENT, avocat au barreau de PARIS,
toque : P0480
Assisté sur l'audience par Me Marine PARMENTIER de la SELURL MARINE PARMENTIER AVOCAT, avocat au barreau de
PARIS, toque : C2084

INTIMÉES

Madame Blandine Y... née le 15 août 1967 à CHAMALIERES 63400

demeurant ...

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

SARL AGENCE ARCADE prise en la personne de ses représentants légaux, no Siret : 401 616 875 00019

ayant son siège au 46 place Carnot-76290 MONTIVILLIERS

Représentée par Me Emilie DECHEZLEPRETRE DESROUSSEAUX de la SELARL CABINET DECHEZLEPRETRE, avocat au barreau de PARIS, toque : E1155

Assistée sur l'audience par Me Benoît DE LAPASSE, avocat au barreau de PARIS, toque : E1155

SA LE CREDIT LYONNAIS prise en la personne de ses représentants légaux, no Siret : 954 509 741

ayant son siège au 18 rue de la République-69000 LYON

Représentée et assistée sur l'audience par Me Frédéric LEVADE de l'AARPI CHAIN, avocat au barreau de PARIS, toque : P0462

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 18 Mars 2015, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Mme Christine BARBEROT, Conseillère, chargée 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 12 octobre 2005 conclu avec le concours de la SARL AG Arcade immobilier, M. Christian X... a vendu à Mme Blandine Y... son appartement dépendant d'un ensemble immobilier dénommé " Résidence Le Neptune " sis 41 rue du Fort au Havre (76) au prix de 670 000 €, sous la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur d'un prêt d'un montant de 348 125 €. La vente a été réitérée suivant acte authentique du 6 février 2006. Par acte du 2 février 2009, estimant avoir été contraint de vendre alors que la promesse était caduque et que des tiers avaient fait une offre

d'achat à un meilleur prix, M. X... a assigné Mme Y..., la société Le Crédit lyonnais, ayant accordé le prêt à cette dernière, et la société Arcade immobilier en paiement de diverses sommes à titre de dommages-intérêts.

C'est dans ces conditions que, par jugement du 31 janvier 2012, le Tribunal de grande instance de Paris a :

- débouté M. X... de l'ensemble de ses demandes de dommages-intérêts,
- débouté Mme Y..., la banque LCL et la société Arcade immobilier, de leur demande reconventionnelle de dommages-intérêts,
- condamné M. X... aux dépens et à payer, sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, à Mme Y... la somme de 7 000 €, à la société Arcade immobilier celle de 3 000 € et à la banque LCL celle de 1 000 €.

Par dernières conclusions du 26 février 2015, M. X..., appelant, demande à la Cour de :

- vu les articles 1134, 1135, 1176, 1116, 1382 du Code Civil, L 312-1 à L. 312-36 du Code de la consommation,
- infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et statuant à nouveau :
- condamner in solidum Mme Y..., la banque LCL et la société Arcade immobilier à lui payer les sommes de : 145 000 € en indemnisation de la perte de chance de conclure une vente à un meilleur prix, 350 €, 594, 67 € et 2 392 € au titre des frais et honoraires d'huissier de justice et d'avocat, 30 000 € au titre du préjudice moral né de la faute concertée, le tout avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation et capitalisation dans les conditions de l'article 1153 du Code Civil,
- débouter tout contestant de l'ensemble de ses prétentions,
- condamner in solidum Mme Y..., la banque LCL et la société Arcade immobilier à lui payer la somme de 20 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Par dernières conclusions du 9 avril 2014, Mme Y... prie la Cour de :

- déclarer irrecevable et en tout cas mal fondée la demande de sursis à statuer,
- confirmer en toutes ses dispositions,
- y ajoutant condamner M. X... à lui payer la somme de 10 000 € de dommages-intérêts pour la procédure manifestement abusive dont elle a fait l'objet et le préjudice moral qui en découle,
- condamner M. X... à lui payer la somme de 5 000 € en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 7 avril 2014, la société Le Crédit lyonnais demande à la Cour de :

- vu les articles 771, 4 et 9 du Code de Procédure Civile, 1111 et suivants du Code civil, L. 312-10 du Code de la consommation,
- déclarer irrecevable la demande de sursis à statuer de M. X...,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté M. X... de l'ensemble de ses demandes,
- réformer ce jugement en ce qu'il l'a déboutée de ses demandes reconventionnelles,
- condamner M. X... à lui payer la somme de 15 000 € de dommages-intérêts,

- condamner M. X... à lui payer la somme de 5 000 € en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 4 mars 2015, la société AG Arcade immobilier prie la Cour de :

- vu les articles 9 du Code de Procédure Civile, 1147 et suivants du Code Civil,
- à titre principal :
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté M. X... de l'ensemble de ses demandes,
- condamner M. X... à lui payer la somme de 10 000 € de dommages-intérêts pour procédure abusive,
- condamner tout succombant à lui payer la somme de 7 000 € en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dépens en sus,
- à titre subsidiaire :
- constater qu'elle n'a commis aucune faute et qu'elle n'est pas intervenue dans la cession des biens mobiliers,
- rejeter l'ensemble des demandes de M. X... formées contre elle,
- très subsidiairement, sur les préjudices,
- dire que M. X... ne saurait solliciter le paiement d'une indemnité d'immobilisation, le transfert de propriété ayant eu lieu,
- dire qu'il n'apporte pas la preuve que la vente au profit des époux Z... aurait pu être effectivement réalisée moyennant le prix de 850 000 €,
- dire qu'elle ne saurait être condamnée au paiement des sommes qui représentaient, selon M. X..., la véritable valeur des biens mobiliers, cela constituant un enrichissement sans cause de Mme Y...,
- rejeter toute autre demande de M. X...,
- condamner M. X... à lui payer la somme de 10 000 € de dommages-intérêts pour procédure abusive,
- condamner tout succombant à lui payer la somme de 7 000 € en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dépens en sus.

Par ordonnance du 16 octobre 2014, le conseiller de la mise en état a rejeté la demande de sursis à statuer de M. X....

SUR CE
LA COUR

Considérant qu'il convient de constater que, dans le dernier état de ses écritures, M. X... ne demande pas à la Cour de surseoir à statuer ;

Considérant que les moyens développés par M. X... au soutien de son appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs exacts que la Cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ;

Considérant qu'à ces justes motifs, il sera ajouté, sur le préjudice invoqué par l'appelant, que M. X..., qui dénonce dans ses dernières conclusions " les manoeuvres dolosives imputables, notamment, à Mme Y..., son cocontractant, qui lui ont

fait croire à l'apparence d'une régularité de la réalisation de la condition suspensive d'obtention de prêt pour le contraindre à contracter un acte de vente ", prétend que cet acte lui serait " préjudiciable sur le plan économique " et que la caducité de la promesse lui aurait permis de contracter " dans de meilleures conditions financières avec les époux Z... " ;

Que, toutefois, la bonne foi doit présider à l'exécution des conventions et qu'en matière de vente, n'est pas de bonne foi le vendeur, qui après avoir donné son accord à la vente, recherche un procédé pour ne pas remplir son obligation ;

Que, Mme Y... ayant formé une offre d'acquisition de l'appartement au prix de 730 000 €, commission de l'agent immobilier incluse, M. X... a formulé une contre-proposition au prix de 845 000 €, commission incluse, et que, Mme Y... ayant maintenu son offre, M. X..., " se trouvant dans une situation financière très inconfortable " (conclusions de l'appelant, p. 2), a accepté ce prix et conclu l'avant-contrat du 12 octobre 2005 ; que ce n'est que postérieurement à la signature de cette convention que les époux Z... ont formulé une offre d'achat au prix de 850 000 € par lettre datée du 12 octobre 2005 mais transmise par fax à l'agent immobilier le 14 octobre 2005 ;

Que la vente ayant été réitérée le 6 février 2006 dans le délai et au prix convenus dans l'avant-contrat, le préjudice économique invoqué par M. X... n'est pas établi ;

Considérant, sur le dol prétendu, que la convention du 12 octobre 2005, qui précisait que la condition suspensive relative au prêt était stipulée au seul profit de l'acquéreur, fixait la date d'échéance de cette condition au 21 novembre 2005 à 18 heures et indiquait qu'elle serait " considérée comme réalisée dès que l'acquéreur aura obtenu, dans le délai fixé ci-avant, un ou plusieurs prêts couvrant le montant global de la somme à financer par emprunt et répondant aux caractéristiques définies au paragraphe D " ;

Que cette clause n'exige pas de forme spéciale pour la notification de l'octroi du prêt ;

Que la société Le Crédit Lyonnais, auprès de laquelle Mme Y... avait sollicité, dès le 17 octobre 2005, un prêt conforme aux caractéristiques du contrat et en avait justifié auprès du vendeur le 24 octobre 2005, a informé Mme Y... de son accord de principe le 17 octobre 2010, puis de son accord sur le prêt par lettre du 18 novembre 2005, pour, enfin, éditer l'offre de prêt le 21 novembre 2005 ; que, par lettre du 21 novembre 2005, reçue le 22 novembre 2005, Mme Y... a confirmé au notaire de M. X... son intention d'acquérir l'appartement en joignant l'accord de principe de la banque du 17 octobre 2005 ;

Qu'il se déduit de l'ensemble de ces éléments, la réalisation de la condition suspensive dans le délai prescrit de sorte que la caducité de l'avant-contrat n'était pas encourue et qu'est inopérant le moyen de M. X... relatif à la tromperie sur la réalisation de la condition ;

Considérant, au demeurant, sur le lien de causalité, que c'est à la suite de la lettre de son avocat du 9 décembre 2005 aux termes de laquelle ce dernier écrivait à son client : " J'ai eu connaissance de la correspondance adressée par le Crédit Lyonnais le 18 novembre 2005 à Mme Y.... Je confirme notre entretien téléphonique de ce matin et vous précise que cet accord constitue un justificatif permettant à Mme Y... de démontrer que la condition suspensive a été levée avant le 21 novembre 2005. (...) je pense qu'il convient pour éviter toute difficulté que je précise officiellement à l'avocat de Madame Y... votre position et l'acceptation de réitérer. Je vous remercie de bien vouloir me donner votre accord sur ce point et m'indiquer à quelle date vous acceptez cette réitération ", que M. X... a décidé de réitérer la vente ;

Qu'ainsi, la réitération de la vente ne trouve pas sa cause dans les prétendues manoeuvres dolosives de l'acquéreur, mais dans l'analyse juridique pertinente que le conseil de l'appelant avait fournie à son client et qui avait, à juste titre, emporté la conviction de ce dernier ;

Considérant qu'en conséquence, M. X... doit être débouté de ses demandes, le jugement entrepris étant infirmé en toutes ses dispositions ;

Considérant que la procédure n'étant pas abusive, le jugement entrepris sera encore confirmé en ce qu'il a débouté les intimées de leurs demandes reconventionnelles ;

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. X... ;

Considérant que l'équité commande qu'il soit fait droit aux demandes des intimées, sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile en cause d'appel, comme il est dit dans le dispositif du présent arrêt.

PAR CES MOTIFS

Constata que M. Christian X... n'a pas demandé à la Cour de surseoir à statuer ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Rejette les autres demandes ;

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

Condamne M. Christian X... à payer, sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile en cause d'appel, à :

- Mme Blandine Y... : la somme de 5 000 €,
- la société Le Crédit lyonnais : la somme de 5 000 €,
- la SARL AG Arcade immobilier : la somme de 7 000 €.

Le Greffier, La Présidente,