

24 septembre 2015

Cour d'appel de Paris

RG n° 14/09757

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 24 SEPTEMBRE 2015

(no, 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/ 09757

Décision déferée à la Cour : Jugement du 13 Mars 2014- Tribunal de Grande Instance de Paris-RG no 12/ 12277

APPELANTE

Madame Joséphine X... épouse Y... née le 05 décembre 1933 à TUNIS (TUNISIE)

demeurant ...

Représentée et assistée sur l'audience par Me Julie DIEBOLD de la SELARL F. S. D., avocat au barreau de PARIS, toque : D0713

INTIMÉE

Madame Marie-Claude Z... NÉE A... épouse Z... née le 11 décembre 1951 à VERSAILLES 78000

demeurant ...

Représentée par Me Nadia BOUZIDI-FABRE, avocat au barreau de PARIS, toque : B0515

Assistée sur l'audience par Me Hubert CARGILL, avocat au barreau de PARIS, toque : D0032

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 26 Juin 2015, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Chantal SARDA, Présidente de chambre, 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.

*

* *

Selon promesse de vente en date du 7 novembre 2011 reçue et rédigée par Me Michel B..., notaire des deux parties, pour une durée expirant le 20 février 2012, Mme Marie-Claude A... épouse Z... a promis de vendre à Mme Joséphine X... veuve Y... un bien immobilier situé 50 rue Jean de la Fontaine et 5/ 7 rue Léon Bonnat à Paris 16ème moyennant le prix de 535 000 euros sans condition suspensive d'obtention de prêt.

Un rendez-vous de signature de la réitération de la vente a été proposé aux parties par le notaire le 23 janvier puis le 30 janvier 2012.

Le 27 janvier 2012, Mme Y... a adressé à l'étude notariale un mail l'informant « qu'un événement impondérable me conduit à devoir différer la date de signature du contrat de vente prévue pour le 30 janvier prochain ».

Le 30 janvier, le notaire informait Mme Z... que Mme Y... lui avait annoncé qu'elle ne disposait pas des fonds nécessaires pour acquérir l'appartement.

Par courrier du 18 avril 2012, Me B... confirmait à Mme Z... que la promesse de vente était caduque. Cependant, le conseil de Mme Y... s'opposait au versement de la moitié de l'indemnité d'immobilisation détenue par le notaire en qualité de séquestrée, et indiquait le souhait de sa cliente de voir la vente intervenir aux conditions convenues.

C'est dans ces conditions que, par jugement du 13 mars 2014, le Tribunal de Grande Instance de Paris a :

- Condamné Mme Joséphine Y... à payer la somme de 53 500 euros majorée d'un intérêt au taux légal avec anatocisme à compter du 31 janvier 2012 ;
- Dit que Me B... suture de la somme de 26 750 euros pourra remettre cette somme à Mme Marie-Claude Z... ;
- Condamné Mme Joséphine Y... à payer à Mme Marie-Claude Z... la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
- Rejeté toutes autres demandes ;
- Ordonné l'exécution provisoire du jugement.

Vu l'appel interjeté de cette décision par Mme Joséphine X... épouse Y... et ses dernières conclusions en date du 5 mars 2015 par lesquels il est demandé à la Cour de :

- Dire et juger Mme Y... recevable et bien fondée en son appel.

En conséquence,

- Infirmer le jugement rendu le 13 mars 2014 par le Tribunal de Grande Instance de Paris.

Et jugeant à nouveau,

- Dire que Mme Marie Claude Z... a manqué à son obligation de délivrance conformément aux stipulations de la promesse de vente du 7 novembre 2011 pour le bien dont elle est propriétaire au 50, rue Jean de la Fontaine 75016 PARIS.

En conséquence,

- Condamner Mme Marie-Claude Z... à restituer la somme de 26 750 euros séquestrée par Me Michel B..., Notaire associé de la Société Michel B... et Philippe B..., Notaires associés ;
- Si Mme Marie-Claude Z... ne s'est pas vue remettre la somme séquestrée par Me Michel B..., Autoriser Mme Joséphine Y... au vu d'une expédition de l'arrêt à intervenu à sa faire remettre par la Société Michel B... et Philippe B..., Notaire associés, la somme de 26 750 euros, dont elle est séquestre ;
- Condamner Mme Marie-Claude Z... à payer à Mme Joséphine Y... la somme de 107 000 euros ;

- Condamner Mme Marie-Claude Z... à lui payer la somme de 5 000 euros en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Vu les dernières conclusions de Mme Marie-Claude A... épouse Z..., en date du 19 septembre 2014, par lesquelles il est demandé à la Cour de :

- Débouter Mme Joséphine Y... de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions.

Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a :

- Condamner Mme Joséphine Y... à payer à Mme Marie-Claude Z... la somme de 53 500 euros majorée d'un intérêt au taux légal avec anatocisme à compter du 31 janvier 2012 au titre de l'indemnité d'immobilisation figurant dans la promesse de vente du 7 novembre 2011 ;

- Dire que Me B... séquestre de la somme de 26 750 euros pourra remettre cette somme à Mme Marie-Claude Z... ;

- Condamner Mme Joséphine Y... à payer à Mme Marie-Claude Z... la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

- Y ajoutant, la Cour condamnera Mme Joséphine Y... à payer à Mme Marie-Claude Z... la somme de 3 500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

SUR CE
LA COUR

Considérant que la date de réalisation de la promesse de vente a été contractuellement fixée au 20 janvier 2012 ;

Qu'à deux reprises à la demande du notaire des parties, Me B..., la date de signature a été reportée au 23 puis au 30 janvier, afin de permettre la libération des lieux par le locataire à la date de la signature ;

Que ces reports de date ont été expressément acceptés par Mme X... ;

Que toutefois, le 27 janvier Mme X... a demandé au notaire de différer au 23 février la date de signature du contrat de vente prévue au 30 janvier en raison " d'un événement impondérable " ;

Que par courrier du 30 janvier adressé à la promettante et au notaire, elle invoquait un problème de santé, au demeurant étayé par aucune pièce médicale ;

Que cette demande de prorogation de délai n'a pas été acceptée par Mme Z... ainsi qu'il résulte de sa lettre du 30 janvier 2012 ;

Que le locataire a libéré les lieux à la date du 30 janvier (cf état des lieux et attestation de l'administrateur des biens) ; et qu'en tout état de cause, en supposant que les pièces susvisées puissent être discutables, il sera rappelé que la convention fait la loi des parties ;

Qu'au paragraphe " conditions d'occupation précaire ", il a été mentionné l'existence du bail, son terme et envisagé le cas où le locataire se serait maintenu dans les lieux et dans cette hypothèse la subrogation du bénéficiaire de la promesse dans tous les droits et obligations du promettant ;

Qu'en effet, il était stipulé au paragraphe précédent, les locaux " devraient " être libres et non " seront " libres ;

Que Mme Z... qui n'avait pris aucun engagement quant à la libération des lieux a donc parfaitement rempli ses obligations, étant précisé qu'elle n'était nullement obligée d'accepter de proroger la date de signature au 23 février et ce quel que soit le motif allégué par la bénéficiaire ;

Que la non réalisation de la vente est le fait de Mme X... qui n'a pas levé l'option dans les termes de la promesse soit par la signature de l'acte authentique dans le délai reporté au 30 janvier, soit en versant le prix et les frais par chèque de banque ou virement entre les mains du notaire ;

que le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a fait application de la clause sur le paiement de l'indemnité d'immobilisation au profit de Mme Z..., Mme X... n'alléguant pas que les conditions suspensives n'aient pas été réalisées ;

Qu'il sera seulement réformé sur le point de départ des intérêts qu'il convient de faire partir à compter de l'assignation du 10 août 2012 ;

Considérant que la solution conférée au litige implique le rejet de toutes les demandes de dommages-intérêts et d'article 700 du Code de Procédure Civile de Mme X... ;

Considérant que Mme Z... n'a pas repris devant la cour sa demande de dommages-intérêts formée en première instance ;

Que l'équité commande de lui allouer, en cause d'appel, la somme que précise le dispositif au titre de l'article 700 du code de Procédure Civile.

PAR CES MOTIFS

Réforme le jugement sur le point de départ des intérêts au taux légal sur l'indemnité d'immobilisation,

Statuant à nouveau, de ce seul chef,

Condamne Mme X... à payer la somme de 53 500 € à Mme Z... majorée d'un intérêt au taux légal avec anatocisme à compter du 10 août 2012,

Confirme le jugement en toutes ses autres dispositions,

Y ajoutant,

Condamne Mme X... à payer à Mme Z... une somme de 2000 €, au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, en cause d'appel,

La condamne aux dépens de l'instance d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Le Greffier, La Présidente,