

# Texte de la décision

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 22 OCTOBRE 2015

Numéro d'inscription au répertoire général : 13/14494

Décision déferée à la Cour : Jugement du 16 Janvier 2013- Tribunal de Grande Instance de PARIS-RG no 12/11354

APPELANT

Monsieur MOHAMED X... J. Z... Président de sociétés né le 17 Janvier 1959 à JEDDAH (ARABIE SAOUDITE)

demeurant ...-JEDDAH ARABIE SAOUDITE

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 Renaud SEMERDJIAN de l'AARPI SZPINER TOBY AYELA SEMERDJIAN, avocat au barreau de PARIS, toque : R049

INTIMÉES

SA VINCI agissant poursuites et diligences de son Directeur général, no Siret : B 552 037 806

ayant son siège au 1, Cours Ferdinand de Lesseps-92500 RUEIL MALMAISON

Représentée par Me Luca DE MARIA de la SELARL SELARL PELLERIN-DE MARIA-GUERRE, avocat au barreau de PARIS, toque : L0018

Assistée sur l'audience par Me Antoine TCHEKHOFF de la SCP FOUCAUD TCHEKHOFF POCHE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0010

Société ESCURIAL agissant en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, no Siret : 572 092 609

ayant son siège au 41, rue du Capitaine Guynemer-92400 COURBEVOIE

Représentée par Me Matthieu BOCCON GIBOD, avocat au barreau de PARIS, toque : C2477

Assistée sur l'audience par Me Philippe BRUNSWICK de la SCP BRUNSWICK, avocat au barreau de PARIS, toque : P0299

Société MBI & PARTNERS UK LIMITED agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

ayant son siège au 78-80 Wigmore Street W1U 2SJ- LONDRES ROYAUME UNI

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 Renaud SEMERDJIAN de l'AARPI SZPINER TOBY AYELA SEMERDJIAN, avocat au barreau de PARIS, toque : R049

Société B3F ASSOCIES prise en la personne de ses représentants légaux, no Siret : 451 692 990

ayant son siège au 21 RUE DE LA MONTJOIE-75750 MAREIL MARLY

non comparant

Ayant reçu signification de la déclaration d'appel en date du 2 septembre 2013 par remise à l'étude d'huissier.

#### COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 16 Septembre 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 : DÉFAUT

-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.

\*

\* \*

Vu le jugement du Tribunal de grande instance de Paris du 16 janvier 2013 ayant :

- dit M. Mohamed X... J.

Z...

et la société MBI & partners UK limited irrecevables et mal fondés en leurs demandes de vente forcée d'un hôtel particulier et d'un ensemble immobilier sis 19 rue Balzac à Paris 8e arrondissement et les en a déboutés,

- débouté les sociétés Vinci et Escurial de leur demande reconventionnelle en dommages-intérêts pour procédure abusive,

- condamné M. X... J.

Z...

et la société MBI & partners UK limited aux dépens et à payer, en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile, à la société Vinci la somme de 20 000 €, à la société Escurial celle de 15 000 € ;

Vu l'appel de ce jugement interjeté par M. X... J.

Z...  
à l'encontre des sociétés Vinci, Escurial, MBI & partners UK limited et B3F associés ;

Vu les dernières conclusions du 11 février 2014 par lesquelles M. Mohamed X... J.

Z...  
, appelant principal, et la société MBI & partners UK limited, appelant incident, demandent à la Cour de :

- vu les articles 1134, 1147, 1583 et 1382 du Code Civil,
- infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et statuant à nouveau :
- à titre principal :
- dire leurs demandes recevables et bien fondées,
- dire que les biens et droits immobilier dépendant de l'hôtel particulier dénommé " Hôtel Pimodan " sis 19 rue Balzac à Paris 8e arrondissement, de même que l'ensemble mobilier qui le garnit, ont fait l'objet d'une vente parfaite au profit de M. X... J.

Z...  
le 16 octobre 2010, que cette vente a été réalisée aux conditions et obligations usuelles et de droit au 16 octobre 2010, et à défaut au 26 janvier 2010, dire que le prix est de 20 millions d'euro augmenté de la TVA payable, comptant le jour de la signature,

- dire nuls ou inopposables à M. X... J.

Z...  
la promesse de vente du 29 mai 2012 et la vente du 1er août 2012 au profit de la société Escurial,

- à titre subsidiaire,
- condamner in solidum les sociétés Vinci et Escurial à payer à M. X... J.

Z...  
la somme de 10 millions d'euro de dommages-intérêts avec intérêts au taux légal à compter de la signification de l'arrêt à intervenir,

- en tout état de cause :
- rejeter les demandes de dommages-intérêts formées par les sociétés Vinci et Escurial,
- condamner les sociétés Vinci et Escurial à verser chacune à M. X... J.

Z...  
la somme de 50 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dépens en sus.

Vu les dernières conclusions du 28 juillet 2015 de la société Vinci qui prie la Cour de :

- vu les articles 1134, 1183 du Code Civil, 32, 122, 564 du Code de Procédure Civile,
- à titre principal,
- dire irrecevable la société MBI & partners UK limited en son appel incident pour défaut d'intérêt et de qualité à agir,
- dire irrecevable M. X... J.

Z...  
en son appel pour défaut de qualité à agir et subsidiairement, en sa demande nouvelle tendant à l'obtention de dommages-intérêts,

- subsidiairement, au fond,
- dire qu'aucune vente de l'immeuble et des meubles n'est intervenue entre elle-même et M. X... J.

Z...

et qu'elle n'a commis aucune faute,

- débouter les appelants de leurs demandes,
- confirmer le jugement entrepris et y ajoutant :
- condamner in solidum la société MBI & partners UK limited et M. X... J.

Z...

à lui payer les sommes de 150 000 € à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive, 120 000 € en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dépens en sus ;

Vu les dernières conclusions du 28 août 2015 par lesquelles la société Escurial demande à la Cour de :

- vu les articles 544, 1109, 1583 et 1599 du Code Civil, 32-1 et 564 du Code de Procédure Civile,
- confirmer le jugement entrepris, sauf en ce qu'il a rejeté sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive,
- à titre principal, déclarer irrecevables l'appel incident de la société MBI & partners UK limited et l'ensemble des demandes de M. X... J.

Z...

- à titre subsidiaire :

- dire qu'aucune vente d'immeuble et des meubles le garnissant n'est intervenue entre Vinci et M. X... J.

Z...

- dire qu'elle-même n'a commis aucune faute,
- rejeter les demandes de M. X... J.

Z...

- à titre plus subsidiaire,
- dire que son droit de propriété est opposable à M. X... J.

Z...

- dire que lui est inopposable à elle l'éventuelle vente intervenue entre Vinci et M. X... J.

Z...

- rejeter pour le surplus les demandes de M. X... J.

Z...

- statuant à nouveau :
- condamner solidairement M. X... J.

Z...

et la société MBI & partners UK limited à lui payer les sommes de 20 000 € de dommages-intérêts pour procédure abusive, 50 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dépens en sus ;

Vu la non-constitution d'avocat par la société B3F associés, assignée en l'étude de l'huissier de justice.

SUR CE  
LA COUR

Considérant que le Tribunal ne pouvait, après avoir déclaré irrecevables la société MBI & partners UK limited et M. X... J.

Z...

et s'être, ainsi, dessaisi, statuer au fond sur leurs demandes ;

Que le jugement entrepris sera donc infirmé de ce chef ;

Considérant, sans qu'il soit besoin de s'interroger sur la recevabilité à agir de M. X... J.

Z...

et de la société MBI & partners UK limited, que, par lettre du 9 octobre 2009 mentionnant pour objet " Acquisition de l'immeuble " Hôtel Pimodan " sis 19 rue Balzac à Paris 8e ", la société HSBC Private Bank indiquait à la société Vinci, propriétaire du bien : " Notre client, le Groupe MBI, nous a chargé de vous transmettre son intention d'acquérir cet immeuble au prix de vingt (20) millions d'euros HT, net vendeur, sans conditions suspensives autres que légales (DIA....). nous vous confirmons être en mesure de signer une promesse de vente dans les prochains jours, dès réception d'une réponse positive de votre part. Je vous remercie de me faire connaître votre position sur cette nouvelle offre avant le 16 octobre 2009 à 20h00, car passée cette date, elle deviendra automatiquement caduque " ;

Que, par lettre du 16 octobre 2009, mentionnant pour objet " Cession de l'immeuble sis 19, rue Balzac-Paris 8e ", la société Vinci répondait à la société HSBC Private Bank, après avoir accusé réception de sa lettre du 9 octobre 2009 : " Nous vous confirmons notre accord et sommes à votre disposition pour organiser dans les prochains jours une réunion en vue d'établir une promesse de vente qui devra être conclue au plus tard avant la fin du mois. A cet effet, nous avons communiqué à Monsieur A... les coordonnées de notre notaire habituel " ;

Considérant que, dans sa lettre du 9 octobre 2009, la société HSBC Private Bank s'est bornée à porter à la connaissance de la société Vinci " l'intention " de son client d'acquérir l'immeuble et la disponibilité de ce dernier à signer rapidement un avant-contrat au cas où la réponse du propriétaire du bien serait positive ;

Que cette lettre ne renferme pas une offre ferme et définitive d'achat, mais une offre de signer un avant-contrat en vue de l'achat ;

Que, d'ailleurs, la portée de l'engagement pris dans la lettre du 9 octobre 2009 est révélée par la nature des projets d'avant-contrat versés aux débats, rédigés par le propre notaire de M. X... J.

Z...

, M. B..., qui sont tous des promesses unilatérales de vente aux termes desquelles le bénéficiaire ne s'engage pas à acquérir, mais s'en réserve, seulement, la faculté ;

Considérant qu'il s'en déduit que, par la lettre du 16 octobre 2009, la société Vinci s'est bornée à accepter l'offre de signer un avant-contrat en vue de l'achat, de sorte que la vente n'était pas parfaite à cette date, faute d'engagements réciproques d'acheter et de vendre ;

Qu'en conséquence, M. X... J.

Z...

doit être débouté de sa demande de vente forcée du bien litigieux à son profit, ainsi que de celle en annulation subséquente de la vente de ce bien le 1er août 2012 par la société Vinci au profit de la société Escurial ;

Considérant que les sociétés Vinci et Escurial n'ont pas résisté abusivement à la demande de vente forcée de M. X... J.

Z...

, dont il vient d'être dit qu'elle n'était pas fondée, et que la société Vinci n'a pas manqué à des engagements de vendre qu'elle n'avait pris ni le 16 octobre 2009 ni, encore, le 26 janvier 2010, le projet de promesse unilatérale de vente, rédigé par le notaire des appelants et adressé à la société Vinci, ce jour-là, pour approbation, n'ayant pas été signé par les parties ;

Qu'en conséquence, M. X... J.

Z...

doit être débouté de sa demande de dommages-intérêts tant contre la société Vinci que contre la société Escurial qui a

acquis le bien ;

Considérant que la procédure introduite par M. X... J.

Z...

et la société MBI & partners UK limited n'étant pas abusive, les demandes de dommages-intérêts des intimées doivent être rejetées ;

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... J.

Z...

;

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

Infirmes le jugement entrepris, mais seulement en ce qu'il a dit M. Mohamed X... J.

Z...

et la société MBI & partners UK limited irrecevables et mal fondés en leurs demandes de vente forcée d'un hôtel particulier et d'un ensemble immobilier sis 19 rue Balzac à Paris 8e arrondissement ;

Statuant à nouveau :

Déboute M. Mohamed X... J.

Z...

et la société MBI & partners UK limited de toutes leurs demandes ;

Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

Rejette les autres demandes ;

Condamne in solidum M. Mohamed X... J.

Z...

et la société MBI & partners UK limited aux dépens d'appel qui pourront être recouverts dans les conditions de l'article 699 du Code de Procédure Civile ;

Condamne in solidum M. Mohamed X... J.

Z...

et la société MBI & partners UK limited, sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile en cause d'appel, à payer à :

- la société Vinci : la somme de 50 000 €,

- la société Escurial, la somme de 50 000 €.

Le Greffier, La Présidente,