

16 novembre 2018

Cour d'appel de Paris

RG n° 17/09110

Texte de la décision

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

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 16 NOVEMBRE 2018

(no 379/2018 , pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : No RG 17/09110 - X... Portalis 35L7-V-B7B-B3H3Q

Décision déferée à la Cour : Jugement du 17 Janvier 2017 -Tribunal de Grande Instance de MELUN - RG no 15/00987

APPELANTE

Commune OZOIR LA FERRIERE
[...]
SIRET No: 217 703 503 00193

Représentée et Assistée par Me Jérôme Y... de l'AARPI BOCHAMP AARPI, avocat au barreau de PARIS, toque : A0762

INTIMEES

SARL SOFIADIS

[...]

[...]

SIRET No: 404 268 559 00022

Représentée par Me Hussein Z..., avocat au barreau de PARIS, toque : D1930

Ayant pour avocat plaident Me Najoua A..., avocat au barreau de PARIS, toque : B555

Société VOESTALPINE ROTEC GMBH agissant en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège, prise en sa qualité de mandataire ad hoc de la société VOESTALPINE ROTEC FRANCE

Eisenhammerstrasse 15

8670 KRIEGLACH AUTRICHE

SIRET No: 692 028 103 00046

Représentée par Me Nathalie B..., avocat au barreau de PARIS, toque : D2090

Ayant pour avocat plaident Me Anne-laurence C..., avocat au barreau de PARIS, toque : P0148

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 03 Octobre 2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant M. Claude CRETON, Président, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

M. Claude CRETON, Président

Mme Christine BARBEREAU, Conseillère

M. Dominique GILLES, Conseiller

Greffier, lors des débats : Mme Nadia TRIKI

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- 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 M.Claude CRETON, Président et par Mme Nadia TRIKI, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

FAITS & PROCÉDURE

Par acte du 22 juin 2010, la société Le Bouraq, devenue la société Sofiadis, a conclu avec la société Voestalpine Rotec France (la société VARF) un bail dérogatoire assorti d'une promesse de vente portant sur un ensemble immobilier appartenant à cette dernière et situé [...].

Le 13 février 2012, la commune d'Ozoir-la-Ferrière a notifié sa décision d'exercer son droit de préemption sur ce bien.

Le 23 février 2012, la société Sofiadis a indiqué à la société VARF que la condition suspensive d'obtention d'un financement était remplie et qu'elle demandait la réalisation de la vente.

Par ordonnance de référé du 4 janvier 2013, confirmé par arrêt de la cour d'appel de Paris du 15 janvier 2015, le tribunal de grande instance de Melun, saisi à la requête de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, a ordonné l'expulsion de la société Sofiadis.

Par jugement du 9 avril 2014, le tribunal administratif de Melun a annulé la décision de la commune d'Ozoir-la-Ferrière

d'exercer son droit de préemption sur le bien litigieux.

La commune d'Ozoir-la-Ferrière a ensuite proposé à la société VARF l'acquisition du bien en application des dispositions de l'article L. 213-11-1 du code de l'urbanisme. Celle-ci ayant renoncé à cette acquisition, la commune a proposé à la société Sofiadis d'acquérir le bien conformément aux dispositions de l'article L. 213-11-1, dernier aliéna. Une promesse de vente a ensuite été conclue le 8 septembre 2015 entre la commune d'Ozoir-la-Ferrière et la société Sofiadis;

La société Sofiadis a ensuite assigné la société VARF et la commune d'Ozoir-la-Ferrière en annulation de l'acte de vente conclu entre ces dernières et demandé au tribunal de déclarer parfaite la vente conclue entre elle et la société VARF.

A la suite de sa radiation, la société VARF a été représentée par la société Voestalpine Rotec GMBH.

Par jugement du 17 janvier 2017, le tribunal de grande instance de Melun a :

- annulé la vente conclue le 14 décembre 2012 entre la société VARF et la commune d'Ozoir-la-Ferrière ;
- déclaré parfaite la vente conclue le 24 février 2012 entre la société VARF et la société Sofiadis et dit qu'à défaut de signature de l'acte de vente dans le délai de deux mois suivant la signification du jugement, le jugement vaudra acte de vente ;
- condamné in solidum la société VARF et la commune d'Ozoir-la-Ferrière à payer à la société Sofiadis la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La commune d'Ozoir-la-Ferrière a interjeté appel de ce jugement et s'est ensuite désistée de son appel.

La société Voestalpine conclut à l'infirmité du jugement en toutes ses dispositions et demande à la cour de déclarer la société Sofiadis irrecevable, et en tout cas mal fondée, en ses demandes.

Elle réclame en outre la condamnation de la commune d'Ozoir-la-Ferrière à lui payer une somme de 20 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice qu'elle a subi du fait de la préemption illicite exercée par cette commune ainsi que la condamnation de celle-ci à lui payer une somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La société Sofiadis conclut de son côté à la confirmation du jugement sauf à fixer le prix de la vente entre elle et la société Voestalpine à la somme de 1 036 000 euros, subsidiairement à la somme de 1 124 822,50 euros.

Elle réclame en outre la condamnation de la société Voestalpine et de la commune d'Ozoir-la-Ferrière à lui payer une somme de 4 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

SUR CE, LA COUR

1 - Sur les demandes de la société Sofiadis

Attendu qu'en sa qualité d'acquéreur évincé à la suite de la décision, ultérieurement annulée, de la commune d'Ozoir-la-Ferrière d'exercer son droit de préemption sur le bien litigieux, la société Sofradis a intérêt à agir en annulation de la vente conclue entre la commune d'Ozoir-la-Ferrière et la société VARF ; que sa demande en annulation de cette vente est

donc recevable ;

Attendu que la vente conclue entre la société VARF et la commune d'Ozoir-la Ferrière en application d'une décision administrative qui a été annulée doit être elle-même déclarée nulle ; qu'en conséquence de cette annulation, la commune d'Ozoir-la-Ferrière est réputée n'avoir jamais été propriétaire du bien et n'est donc pas fondée à réclamer à la société Sofiadis le paiement d'une indemnité au titre de l'occupation de l'immeuble ;

Attendu qu'ayant acquis l'immeuble litigieux à la suite de la procédure prévue par l'article L. 213-11-1 du code de l'urbanisme organisant le sort du bien acquis à la suite d'une décision de préemption déclarée nulle ou illégale, la société Sofiadis n'est pas fondée à réclamer l'exécution de la promesse de vente portant sur ce même immeuble que lui avait consentie la société VARF, cette promesse étant devenue sans objet ;

2 - Sur la demande de la société Voestalpine

Attendu qu'en conséquence de l'exercice irrégulier par la commune d'Ozoir-la-Ferrière de son droit de préemption, la société Voestalpine a été contrainte de faire face à des procédures engagées par la commune et par la société Sofiadis ; qu'il en est résulté pour elle un préjudice, qu'il convient d'évaluer à 5 000 euros, dont elle est fondée à réclamer la réparation à la commune d'Ozoir-la-Ferrière ;

3 - Sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile

Attendu qu'il n'y a pas lieu à application de ces dispositions ;

PAR CES MOTIFS

Constate le désistement d'appel de la commune d'Ozoir-la-Ferrière ;

Infirmes le jugement sauf en ce qu'il déclare recevable la demande de la société Sofiadis et annule la vente conclue le 14 décembre 2012 entre la société Voestalpine Rotec France et la commune d'Ozoir-la-Ferrière portant sur l'immeuble à usage industriel et de bureaux situé [...] et en ce qu'il déboute la commune d'Ozoir-la-Ferrière de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Déboute la société Sofiadis de sa demande tendant à voir déclarer parfaite la vente à son profit de cet immeuble par la société Voestalpine Rotec France aux conditions de la promesse du 24 février 2012 ;

Condamne la commune d'Ozoir-la-Ferrière à payer à la société Voestalpine Rotec GMBH, mandataire ad'hoc de la société Voestalpine Rotec France, la somme de 5000 euros à titre de dommages et intérêts.

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les différentes demandes ;

Condamne la commune d'Ozoir-la-Ferrière aux dépens qui pourront être recouvrés directement par l'avocat de la société Voestalpine Rotec GMBH, pour ceux dont il a fait l'avance, conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LE PRÉSIDENT