27 février 2024
Cour d'appel de Rennes
RG n° 24/00717

Référés Civils

Texte de la **décision**

Entête

Référés Civils

ORDONNANCE N°16

N° RG 24/00717 - N° Portalis DBVL-V-B7I-UPRB

M. [S] [P]

C/

M. [B] [O]

Mme [H] [X]

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE RENNES

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

DU 27 FÉVRIER 2024

Monsieur Fabrice ADAM, Premier Président de chambre délégué par ordonnance de Monsieur le Premier Président,

GREFFIER :

Madame Julie ROUET, lors des débats, et Madame Marie-Claude COURQUIN, lors du prononcé,

DÉBATS :

A l'audience publique du 13 février 2024

ORDONNANCE :

Contradictoire, prononcée publiquement le 27 février 2024, par mise à disposition date indiquée à l'issue des débats

****

Vu l'assignation en référé délivrée le 1er février 2024

ENTRE :

Monsieur [S] [P]

né le 01 Mars 1960 à [Localité 5] (35)

[Adresse 1]

[Localité 3]

Comparant en personne assisté de Me Christophe LHERMITTE de la SELEURL GAUVAIN, DEMIDOFF & LHERMITTE, avocat au barreau de RENNES substitué par Me Anne-Marie CARO, avocate au barreau de RENNES

ET :

Monsieur [B] [O]

né le 24 Mai 1978 à [Localité 7] (57)

[Adresse 4]

[Localité 2]

Représenté par Me Benjamin BUSQUET de la SCP AVOCATS LIBERTÉ, avocat au barreau de RENNES et par Me François GENY de la SCP GENY CABINET D'AVOCATS, avocat au barreau de SARREGUEMINES

Madame [H] [X]

née le 24 Décembre 1990 à [Localité 6] (35)

[Adresse 4]

[Localité 2]

Représentée par Me Benjamin BUSQUET de la SCP AVOCATS LIBERTÉ, avocat au barreau de RENNES et par Me François GENY de la SCP GENY CABINET D'AVOCATS, avocat au barreau de SARREGUEMINES

Exposé du litige

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES :

Suivant acte authentique du 14 septembre 2020, M.'[B] [O] et Mme [H] [X] ont acquis de M. [S] [P] une maison d'habitation sise à [Localité 3], moyennant le prix de 191'000'euros.

Se plaignant de désordres, ils ont saisi le juge des référés du tribunal judiciaire de Rennes qui, par ordonnance du 12 février 2021 a ordonné une expertise.

L'expert a déposé son rapport définitif le 10 février 2022.

Entre temps, M.'[O] et Mme [X] ont, par acte du 5 août 2021, fait assigner M.'[P] devant le tribunal judiciaire de Rennes qui, par jugement du 11 décembre 2023, a notamment :

- annulé la vente du 14 septembre 2020,

- ordonné à M. [O] et Mme [X] de restituer la maison à M. [P],

- condamné M. [P] à verser à M. [O] et Mme [X] les sommes de :

' 191'000 euros à titre de restitution du prix de vente,

' 22'573,09 euros en remboursement des frais de notaires, de constat d'huissier et de diagnostic parasitaire,

' 3'000 euros chacun en réparation de leur préjudice moral,

' 4'000 euros chacun en réparation de leur préjudice de jouissance,

' 1'000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

M.'[P] a interjeté appel de cette décision par déclaration du 22 décembre 2023.

Il a, par exploit du 1er février, fait assigner, au visa de l'article 514-3 du code de procédure civile, M. [O] et Mme [X] aux fins d'arrêt de l'exécution provisoire et en payement d'une somme de 2'000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il rappelle au préalable avoir formulé des observations en première instance sur l'exécution provisoire.

Il soutient qu'il existe des moyens sérieux de réformation du jugement, puisque les vices allégués étaient pour partie apparents. Il précise que M. [O] et Mme [X] ont effectué plus de quatre visites, parfois accompagnés par une entreprise de menuiserie, sans que ne soit décelé de problèmes particuliers. Il critique l'expertise en raison de nombreuses omissions. Il ajoute que la mauvaise condition du bois était due au revêtement utilisé par un maçon lors de travaux sur la façade en 1998. Il rappelle également sa qualité de vendeur profane et non pas professionnel, n'étant pas en mesure de constater le mauvais état du bois. Il soutient que l'installation d'un faux plafond en 1998 n'était pas dans une intention malicieuse, mais seulement à but esthétique afin de masquer des câbles et de contenir les éclairages installés, de même pour le changement de deux lames de parquet endommagées par la réparation des solives.

Il conteste tout dol, puisqu'aucun mensonge de sa part n'a été démontré et qu'il a fait preuve de bonne foi en faisant

visiter plusieurs fois la maison aux intimés. Il précise qu'il aurait traité les champignons s'il en avait constaté lors des derniers travaux réalisés en 1998, soit il y a 22 ans, ne serait-ce que pour son propre confort personnel durant les 36 années au cours desquelles il a vécu dans l'immeuble.

Il conteste être responsable du préjudice moral et financier allégué, en l'absence de toute réticence dolosive de sa part.

Il affirme que l'exécution immédiate de la décision entraînerait des conséquences manifestement excessives à son égard, étant retraité et ne bénéficiant que d'une faible pension au regard du montant total des condamnations (228'573,09 euros).

Il admet avoir vendu plusieurs biens qui lui ont rapporté une somme globale de 195'540'euros, somme qu'il a consacrée avec un prêt de 100'000'euros à l'achat du terrain et à la construction de sa nouvelle maison. Il précise avoir employé le prix de vente au remboursement de son prêt, le solde (107'664,01 euros) ayant été saisi par la partie adverse. Il ajoute qu'il lui est impossible de contracter un nouvel emprunt. Il considère qu'il existe un risque avéré de non restitution des fonds par les intimés, qui ne justifient pas de leur situation financière.

Il précise que d'une manière particulièrement déloyale, les acquéreurs ont fait procéder à une saisie de ses comptes bancaires quelques jours avant l'audience.

M.'[O] et Mme [X] s'opposent à la demande, réclament une somme de 4'000'euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et sollicitent la distraction des dépens au profit de leur conseil.

Ils contestent tout moyen sérieux de réformation ou d'annulation du jugement, le dol ayant été parfaitement caractérisé par divers éléments (dissimulation des bois dégradés par le pourrissement et la mérule). Ils ajoutent que l'expert a bien retenu une tromperie pour laquelle des agissements ont été effectués jusqu'à la veille de l'audience.

Ils relèvent que M. [P] cache sa situation financière réelle, rappelant que ce dernier a vendu plusieurs biens immobiliers (terrains et maison), qu'il a trois comptes bancaires dont un seul a fait l'objet d'une saisie.

Ils précisent leur situation personnelle.

À notre demande, les parties, les conseils des parties nous ont précisé qu'à leur connaissance, la saisie effectuée n'était, à ce jour, pas contestée.

Motivation

SUR CE :

Aux termes de l'article 514-3 du code de procédure civile :

«'En cas d'appel, le premier président peut être saisi afin d'arrêter l'exécution provisoire de la décision lorsqu'il existe un moyen sérieux d'annulation ou de réformation et que l'exécution risque d'entraîner des conséquences manifestement

excessives.

La demande de la partie qui a comparu en première instance sans faire valoir d'observations sur l'exécution provisoire n'est recevable que si, outre l'existence d'un moyen sérieux d'annulation ou de réformation, l'exécution provisoire risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives qui se sont révélées postérieurement à la décision de première instance'».

Ces conséquences sont appréciées tant au regard des facultés de payement du débiteur qu'en considération des facultés de remboursement du créancier en cas d'infirmation du jugement.

Il appartient à la partie qui entend se prévaloir de ces dispositions de rapporter la preuve de ce que les conditions cumulatives qu'elles prévoient sont satisfaites. Si l'une fait défaut, la demande doit être, suivant les hypothèses, déclarée irrecevable ou rejetée.

M. [P] s'étant opposé devant le premier juge à l'exécution provisoire et ayant donc formulé des observations au sens du texte précité, la condition prévue par le second alinéa de ce texte n'est pas requise.

Le demandeur soutient être dans l'incapacité de régler le montant des condamnations prononcées soit la somme globale de 230'000 euros environ (228'573,09 euros incluant les frais dits de notaire, majorée des intérêts) qu'il a été condamné à payer.

M. [P] admet (dans ses conclusions en réponse) qu'il a vendu un certain nombre de biens depuis 2016 (trois terrains': 50 000 + 110'000 + 85000 euros) dont après déduction de certaines dépenses; Il ajoute avoir perçu une somme nette de l'ordre de 200'000'euros à laquelle s'ajoute le prix de vente de la maison objet du présent litige (191000 euros). Il précise que ces sommes lui auraient permis de financer sa nouvelle maison mais dont il s'abstient d'indiquer le coût, indiquant seulement qu'il a contracté un prêt de 100'000 euros remboursé grâce à la vente [O] ' [X].

Ces éléments, incomplets, ne permettent pas d'appréhender sa situation financière réelle, mais il sera observé que la saisie pratiquée sur l'un de ses comptes bancaires a été fructueuse pour une somme supérieure à 107'000'euros.

La maison cédée dont il a repris possession aurait, en son état actuel, une valeur de 170'000'euros suivant l'estimation qu'il a sollicitée. La cession de ce bien lui permet de faire face à la condamnation prononcée.

L'exécution du jugement n'emporte donc pas de conséquences manifestement excessives, en toute hypothèse jusqu'à la somme de 200'000 euros (dont 107'664,01'euros déjà appréhendés) à laquelle il convient de cantonner l'exécution provisoire.

Échouant pour l'essentiel en ses prétentions, M. [P] supportera la charge des dépens et devra verser une somme de 1'000'euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

Statuant par ordonnance rendue contradictoirement :

Vu l'article 514-3 du code de procédure civile':

Rejetons la demande d'arrêt de l'exécution provisoire dont est assortie la décision rendue le 11'décembre 2023 par le tribunal judiciaire de Rennes, mais en cantonnons les effets à la somme de 200'000'euros (incluant la saisie de 107'664,01'euros).

Condamnons M. [S] [P] aux dépens.

Le condamnons à payer à M.'[B] [O] et Mme [H] [X] une somme de 1'000'euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT