

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4- Chambre 1
ARRÊT DU 22 DÉCEMBRE 2017

Numéro d'inscription au répertoire général : 16/ 11141

Décision déferée à la Cour : Jugement du 18 Mars 2016- Tribunal de Grande Instance de CRETEIL-RG no 14/ 01946

APPELANTS

Madame Sandrine X...-Y...
née le 06 Décembre 1963 à ALGER
demeurant ...

Représentée et assistée sur l'audience par Me Ludovic BEAUNE, avocat au barreau de PARIS, toque : A0119, substitué sur l'audience par Me Margaux SPORTES, avocat au barreau de PARIS, toque : G754

Monsieur Nicolas Z...
né le 25 Février 1964 à FONTENAY-AUX-ROSES (92260)
demeurant ...

Représenté et assisté sur l'audience par Me Ludovic BEAUNE, avocat au barreau de PARIS, toque : A0119, substitué sur l'audience par Me Margaux SPORTES, avocat au barreau de PARIS, toque : G754

SCI POINTE NOIRE Immatriculée au RCS DE CRETEIL, Prise en la personne de son représentant légal, monsieur Nicolas Z..., domicilié en cette qualité audit siège
No SIRET : 494 579 188
ayant son siège au 33 rue de Montreuil-94300 VINCENNES

Représentée et assistée sur l'audience par Me Ludovic BEAUNE, avocat au barreau de PARIS, toque : A0119, substitué sur l'audience par Me Margaux SPORTES, avocat au barreau de PARIS, toque : G754

INTIMÉE

Madame Cécile A...
née le 07 Octobre 1972 à LANDIVISIAU (29400)
demeurant ...

Représentée et assistée sur l'audience par Me Stanislas PANON de la SELEURL PANON

AVOCAT, avocat au barreau de PARIS, toque : C2023, substitué sur l'audience par Me Hélène LAUTHE, avocat au barreau de PARIS, toque : C2023

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 24 Novembre 2017, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Mme Dominique DOS REIS, Présidente de chambre, chargée du rapport.

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

Madame Dominique DOS REIS, Présidente
Monsieur Dominique GILLES, Conseiller
Madame Christine BARBEROT, Conseillère

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : M. 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 Mme Dominique DOS REIS, Présidente, et par M. Christophe DECAIX, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Courant décembre 2013, Mme Cécile A...a fait paraître sur le site internet « de particulier à particulier » une annonce pour la vente de son bien immobilier sis 23 avenue Foch à Vincennes, moyennant le prix de 330. 000 €

Après avoir visité ce bien, le 31 décembre 2013, M. Nicolas Z...et Mme Sandrine X...-Y...ont manifesté leur intérêt pour l'acheter au nom de la SCI Pointe Noire, et, par SMS du 2 janvier 2014, Mme Cécile A...leur a indiqué qu'elle acceptait leur offre d'achat au prix de 315. 000 € et a demandé la communication de documents avérant leur solvabilité. Après divers échanges de mails et de SMS, elle a refusé de se rendre en l'étude du notaire des acquéreurs, M. B..., pour signer la promesse de vente.

C'est dans ces conditions qu'après avoir vainement mis en demeure Mme Cécile A...de leur vendre son bien, les consorts Z... X...l'ont assignée afin de voir ordonner la vente forcée de son bien.

Par jugement du 18 mars 2016, le tribunal de grande instance de Créteil a :

- débouté les consorts Z... X...de leurs demandes,
- les a condamnés in solidum à payer à Mme Cécile A...la somme de 4. 000 € au titre de

l'article 700 du code de procédure civile, en sus des dépens.

M. Nicolas Z..., Mme Sandrine X...-Y...et la SCI Pointe Noire, intervenante volontaire en cause d'appel, ont relevé appel de ce jugement dont ils poursuivent l'infirmerie, demandant à la Cour, par dernières conclusions du 2 novembre 2017, de :

au visa des articles 1134, 1147, 1382, 1356, 1583 et suivants du code civil,

- ordonner la vente forcée, soit à leur profit, soit à celui de la SCI Pointe Noire, des biens immobiliers sis à Vincennes, 23 avenue Foch, moyennant le prix de 315. 000 € en principal,
- en conséquence, condamner Mme Cécile A...à réitérer la vente en la forme authentique, à défaut, dire que le présent arrêt vaudra vente,
- débouter Mme Cécile A...de sa demande de dommages-intérêts pour appel abusif,
- condamner Mme Cécile A...au paiement de la somme de 6. 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des dépens.

Mme Cécile A...prie la Cour, par dernières conclusions du 10 octobre 2016, de :

au visa des articles 548, 909, 559 et 700 du code de procédure civile,

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions,
- débouter les consorts Z... X...et la SCI Pointe Noire de l'intégralité de leurs demandes,
- les condamner au paiement des sommes de 10. 000 € de dommages-intérêts pour appel abusif et de 5. 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des dépens.

SUR CE

LA COUR

Au soutien de leur appel, les consorts Z... X...et la SCI Pointe Noire font essentiellement valoir que les SMS échangés font preuve de l'accord sur la chose et sur le prix, que cet accord n'était nullement subordonné à la production d'éléments relatifs à leur solvabilité, que l'exigence de production d'une simulation réalisée par leur banque était une condition impossible à satisfaire, qu'en tout état de cause, Mme Cécile A...a rompu abusivement les pourparlers pré-contractuels en l'absence de tout motif légitime de rupture, dès lors qu'ils avaient produit tous les documents prouvant leur solvabilité ;

Ces moyens 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 ;

Il suffit d'ajouter à ces justes motifs que l'accord envisagé ne caractérise pas une vente parfaite dès lors qu'il était préalable et conditionné par la signature d'une promesse de vente renfermant le dernier état de cet accord, que le SMS du 2 janvier 2014 manifeste clairement les réserves assortissant l'accord pour vendre de Mme Cécile A...en ce qu'il indique :

« Pour pouvoir réaliser une opération transparente et sécurisée des deux côtés, pouvez-vous, SVP, me communiquer les éléments suivants : 1. Coordonnées de votre notaire pour organiser la promesse de vente. 2. Vos 3 derniers bulletins de paye ainsi que ceux de votre conjoint (si vous financez à deux). 3. Simulation de prêt réalisée par votre banque. 4. Un état de vos éventuels autres crédits en cours » ;

Or, les consorts Z... X...n'ayant pas accepté de fournir la simulation de prêt demandée, un échange portant sur l'éventualité de l'insertion d'une condition suspensive d'obtention de prêt à la promesse de vente, éventualité non acceptée par les candidats acquéreurs, a conduit Mme Cécile A...à accepter la signature d'une promesse avec condition suspensive d'obtention de prêt sauf aux acquéreurs à lui fournir préalablement une simulation de prêt de leur banque, cette volonté étant exprimée sans ambiguïté dans ses SMS et mail du 3 janvier 2014 :

« Je suis d'accord pour une signature le 9/ 1 sous réserve que vous m'ayez transmis au préalable des derniers documents attendus : 1- vos 3 derniers bulletins de paye ainsi que ceux de votre conjoint. 2. une simulation de financement réalisée par votre organisme prêteur » ;

Le jugement sera, en conséquence, confirmé en ce qu'il a dit que la vente n'était pas parfaite ;

S'agissant du grief tiré de la rupture brutale et abusive de pourparlers, la Cour constate que les consorts Z... X...ont d'emblée été informés des conditions et réserves assortissant l'accord à la vente de Mme Cécile A..., qu'ils n'ont pas satisfait aux demandes de celle-ci qui n'étaient nullement impossibles à réaliser, une simulation de prêt n'équivalant pas à un document engageant la banque ni les emprunteurs, qu'en tout état de cause, la brièveté des échanges qui, ayant pris fin par l'envoi du notaire de Mme Cécile A...d'un courriel du 9 janvier 2014 notifiant aux consorts Z... X...le refus de sa cliente de signer la promesse de vente convenue en l'absence des documents demandés, n'ont duré que quelques jours, ne sauraient caractériser un abus de rupture de pourparlers pré contractuels ;

Le jugement sera donc confirmé en toutes ses dispositions ;

L'exercice d'une action en justice par une partie qui fait une appréciation inexacte de ses droits n'est pas, en soi, constitutif d'une faute, à moins que cet exercice ne soit accompagné de circonstances particulières de nature à le faire dégénérer en abus par malice, légèreté blâmable ou intention de nuire, circonstances non caractérisées au cas d'espèce, de sorte que les appelants seront déboutés de leurs demandes de dommages-intérêts pour appel abusif ;

En équité, les consorts Z... X...et la SCI Pointe Noire seront condamnés in solidum au paiement de la somme de 5. 000 €au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en cause d'appel.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement et contradictoirement,

Confirme le jugement en toutes ses dispositions,

Condamne in solidum les consorts Z... X...et la SCI Pointe Noire à payer à Mme Cécile A...la somme de 5. 000 €au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en cause d'appel,

Rejette toute autre demande,

Condamne les consorts Z... X...et la SCI Pointe Noire in solidum aux dépens d'appel qui pourront être recouverts dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le Greffier
La Présidente