

Cour d'appel de Paris, 15 janvier 2015, 13/16538

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	15/01/2015
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000030124933

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] Z... de sa demande en paiement de la somme de 1 329, 30 €, - ordonner son expulsion sous astreinte de 100 € par jour de retard ainsi que la séquestration des meubles, - fixer une indemnité d'occupation [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Confirme la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS COUR D'APPEL DE PARIS Pôle 4- Chambre 1 ARRÊT DU 15 JANVIER 2015 (no, 7 pages) Numéro d'inscription au répertoire général : 13/ 16538 Décision déferée à la Cour : Jugement du 09 Juillet 2013- Tribunal de Grande Instance de PARIS-RG no 10/ 09012 APPELANTS Madame Francine X... EPOUSE C... née le 02 décembre 1958 à NEUILLY SUR SEINE 92200 demeurant...-11340 CAMURAC Représentée par Me Michel BLIN de la SCP SCP BLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0058 Assistée sur l'audience par Me Mathilde CHAUVIN DE LA ROCHE, avocat au barreau de PARIS, toque : L0089 Monsieur Christian René Y... né le 10 juillet 1947 à PARIS 75000 demeurant...-81100 BURLATS Représenté par Me Michel BLIN de la SCP SCP BLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0058 Assistée sur l'audience par Me Mathilde CHAUVIN DE LA ROCHE, avocat au barreau de PARIS, toque : L0089 INTIMÉS Monsieur MOUANISS Z... né le 11 février 1971 à FEZ (MAROC) demeurant...-3600 EMIRATS ARABES UNIS 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 Lynda ATTON, avocat au barreau de PARIS, toque : D0657 SARL CONAN GESTION prise en la personne de ses représentants légaux no Siret : B 345 338 701 demeurant 80 bis rue de Turenne-75003 PARIS Représentée et assistée sur l'audience par Me Virginie KOERFER BOULAN de la SCP BOULAN KOERFER PERRAULT & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0378 COMPOSITION DE LA COUR : En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 19 Novembre 2014, 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 : 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. * * * Par acte sous seing privé du 21 juin 2006 conclu avec le concours de la SARL Conan-gestion, enregistré à la conservation des hypothèques le 22 juin 2006, M. Christian Y... et sa soeur, Mme Francine X..., épouse C..., ont promis de vendre à M. Mouaniss Z..., qui s'est réservé la faculté d'acquérir, les lots no 33 et 24 de l'état de division d'un immeuble en copropriété sis 26 rue Beaunier à Paris, 14e arrondissement, soit un appartement au 2e étage et une cave, au prix de 192 000 €, la levée d'option étant fixée au plus tard le 29 septembre 2006. La réalisation de la vente, par acte authentique de M. Roger A..., notaire, était subordonnée au règlement de la succession de la mère des promettants, Alice B..., veuve X..., décédée le 2 mars 2006, un dépôt d'un montant de 19 700 € étant

effectué par le bénéficiaire entre les mains du Crédit Lyonnais. Par lettre du 22 septembre 2006, l'agent immobilier a porté à la connaissance du notaire le souhait du bénéficiaire de signer l'acte de vente la semaine suivante. Par acte du 7 juin 2010, M. Z..., qui avait pris possession des lieux, a assigné les consorts Y...- C... en vente forcée. C'est dans ces conditions que, par jugement du 9 juillet 2013, le Tribunal de grande instance de Paris a :- dit que M. Z... avait valablement levé l'option d'achat,- dit que dans les trois mois de la signification du jugement, les parties devaient comparaître devant notaire pour signer l'acte authentique de vente,- dit qu'à défaut de ce faire par les consorts Y...- C... et sur justification du paiement du prix par M. Z..., le jugement vaudrait vente et pourrait être publié au service de la publicité foncière,- condamné M. Z... à rembourser aux consorts Y...- C... l'intégralité des charges de copropriété sur justificatifs,- condamné les consorts Y...- C... à rembourser à M. Z... la somme de 700 € au titre des frais de réparation de la serrure endommagée,- donné acte à M. Z... de son engagement de payer à la société Conan-gestion la somme de 5 000 € au titre de sa commission,- débouté les parties de leurs autres demandes,- condamné les consorts Y...- C... aux dépens et au paiement, en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile, de la somme de 5 000 € à M. Z... et de celle de 2 500 € à la société Conan-gestion,- ordonné l'exécution provisoire. Par dernières conclusions du 3 juin 2014, les consorts Y...- C..., appelants, demandent à la Cour de :- vu les articles 1134, 1382, 1147 du Code Civil et R. 221-5 du code de l'organisation judiciaire,- infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il a condamné M. Z... à leur rembourser les charges de copropriété sur justificatifs,- statuant à nouveau :- dire que M. Z... n'a pas levé l'option dans le délai et les formes requises,- dire caduque la promesse unilatérale de vente du 21 juin 2006,- débouter M. Z... de toutes ses demandes,- le condamner à leur payer à titre de dommages-intérêts les frais et dépenses qu'ils ont engagés inhérents au transfert de propriété poursuivi par M. Z... à titre provisoire et les frais et dépenses qu'ils ont engagés en lien avec le nouveau transfert de propriété,- dire que dans le mois de la signification du présent arrêt, M. Z... devra comparaître devant M. A..., notaire, pour signer l'acte authentique de vente,- dire qu'à défaut de ce faire par M. Z... dans le mois de la signification de l'arrêt, cet arrêt vaudra vente et pourra être publié au service de la publicité foncière,- dire que la somme de 19 700 € séquestrée leur est acquise à titre d'indemnité d'immobilisation,- condamner solidairement la société Conan-gestion et M. Z... à leur payer cette somme,- dire que M. Z... occupe l'appartement sans droit ni titre,- en conséquence, débouter M. Z... de sa demande en paiement de la somme de 1 329, 30 €, - ordonner son expulsion sous astreinte de 100 € par jour de retard ainsi que la séquestration des meubles,- fixer une indemnité d'occupation mensuelle hors charges de 900 € jusqu'à complète libération des lieux et remise des clés et condamner M. Z... à son paiement,- condamner M. Z... à leur payer la somme de 4 282, 85 € au titre des charges locatives du 1er septembre 2006 jusqu'à publication de la vente,- surseoir à statuer sur leur demande tendant à la condamnation de M. Z... au paiement de la remise en état du bien dans l'attente de la connaissance de cet état après la libération des lieux,- condamner M. Z... à leur payer la somme de 970 € au titre des frais d'huissier de justice,-

condamner la société Conan-gestion, solidairement avec M. Z..., à leur payer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle, la somme correspondant aux charges locatives, celle de 970 € de frais d'huissier de justice, le montant de la remise en état du bien,- débouter M. Z... et la société Conan-gestion de toutes leurs demandes,- condamner solidairement M. Z... et la société Conan-gestion à leur payer la somme de 8 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dépens de première instance et d'appel en sus. Par dernières conclusions du 4 novembre 2014, M. Z... prie la Cour de :- vu l'article 1589 du Code Civil,- dire que la vente du 21 juin 2006 est parfaite,- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné la vente forcée et constater que cette vente a été régularisée par le notaire mandaté par le Tribunal dès le 14 novembre 2013,- subsidiairement, dire qu'il a levé l'option et que le retard dans la signature de la vente est imputable aux consorts Y...- C...,- constater la régularisation de la vente par acte authentique dressé par M. D..., notaire le 14 novembre 2013,- condamner les consorts Y...- C... à lui verser la somme de 10 000 € de dommages-intérêts, celle de 1 329, 30 € au titre de la facture de menuiserie et celle de 700 € de changement de serrure,- confirmer les condamnations de première instance au titre des dépens et en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile, et les condamner, en outre à lui payer la somme de 5 000 € en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile,- débouter les consorts Y...- C... de toutes leurs demandes,- constater, sur sa condamnation aux charges de copropriété depuis la date de la promesse, que les parties se sont mises d'accord sur le montant de 13 593, 10 €,- lui donner acte que cette somme est payée depuis le 23 juillet 2014 et dire que ce point n'est plus en litige,- débouter les vendeurs de leur demande de restitution de la somme de 19 700 € séquestrée chez l'agent immobilier et le désigner comme bénéficiaire de cette somme,- dire que la société Conan-gestion n'a commis aucune faute et débouter les consorts Y...- C... de leur demande contre elle,- débouter la société Conan-gestion de ses demandes contre lui, et dire que " M. Conan-gestion " le garantira de toute condamnation prononcée contre lui,- condamner les consorts Y...- C... aux dépens. Par dernières conclusions du 3 novembre 2014, la société Conan-gestion demande à la cour de :- vu les articles 1382 et 1184 du Code Civil,- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,- prendre acte que la somme de 19 700 € est actuellement entre les mains de la SCP F... et D...,- à titre subsidiaire, dire que M. Z... la garantisse de toute condamnation,- condamner les appelants à lui payer la somme de 5 000 € en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dépens d'appel en sus. SUR CE LA COUR Considérant que les moyens développés par les consorts Y...- C... au soutien de leur appel 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 ; Considérant qu'à ces justes motifs, il sera ajouté que, par l'acte du 21 juin 2006, les consorts Y...- C... se sont engagés à vendre leur bien à M. Z... qui s'est réservé la faculté d'acquérir ou de ne pas acquérir, la levée d'option étant fixée au plus tard au 29 septembre 2006 ; Qu'aux termes de cette convention, seuls les promettants se sont engagés à vendre, le bénéficiaire disposant,

jusqu'au 29 septembre 2006, de l'option consistant à acquérir ou ne pas acquérir le bien litigieux ; qu'il s'en déduit que l'acte du 21 juin 2006 est une promesse unilatérale de vente ainsi que l'a exactement qualifié le Tribunal ; Considérant qu'aux termes de cette convention, les parties ont stipulé au chapitre " Levée d'option " que " Le bénéficiaire devra manifester sa volonté d'acquérir dans le délai imparti, soit par tout écrit qu'il remettra entre les mains du promettant ou du mandataire, écrit qui lui vaudra quittance, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, le cachet de la poste faisant foi " ; Qu'il ressort du terme " quittance " et de l'effet attaché au cachet de la poste, que la forme de la manifestation de la volonté d'acquérir du bénéficiaire a été prévue par les parties non pour sa validité mais afin de preuve, l'écrit ayant pour seul but de permettre aux parties d'établir que le bénéficiaire a bien levé l'option en extériorisant sa volonté envers le promettant ou le mandataire ; Que, par fax du 22 septembre 2006, la société Conan-gestion a indiqué à M. A..., notaire désigné par la promesse pour rédiger l'acte authentique : " L'acquéreur de l'appartement en référence, qui travaille aux Emirats, sera à Paris la semaine prochaine et souhaite vivement pouvoir signer la vente. Est-ce possible ? " ; Qu'aucune réponse directe du notaire à ce fax ne résulte des pièces produites, la première lettre versée aux débats de M. A... à M. E..., notaire de M. Z..., du 18 septembre 2008 porte sur les éléments nécessaires à la réalisation de la vente, M. A... soulignant qu'aucun « compromis » de vente n'avait été signé ; Que le fax du 22 septembre 2006, qui émane du mandataire désigné comme tel dans la promesse, établit qu'antérieurement au 29 septembre 2006, le bénéficiaire avait explicitement manifesté auprès de lui sa volonté d'acquérir ; qu'ainsi, l'option ayant été levée dans le délai prévu par le contrat, l'acte du 21 juin 2006 constitue, selon ses termes mêmes, " un accord définitif sur la chose et sur le prix ", peu important à cet égard, les clauses d'un projet d'acte authentique de vente rédigé postérieurement par M. E... qui n'a été signé par aucune des parties, aucune de celles-ci ne s'étant prévalu, en outre de la non-réalisation de la condition stipulée au contrat subordonnant la réalisation au règlement de la succession d'Alice B..., veuve X... ; Considérant qu'en conséquence, le jugement entrepris doit être confirmé en ce qu'il a ordonné la vente forcée du bien par les consorts Y...- C..., vendeurs, au profit de M. Z..., acquéreur et débouté les consorts Y...- C... de leur demande en paiement par M. Z... de la " clause pénale " dont le montant n'a, d'ailleurs, pas été mentionné dans la promesse dans le cadre prévu à cet effet, de leur demande d'expulsion ainsi que de leur demande de paiement d'une indemnité d'occupation à compter du présent arrêt ; Considérant qu'il convient de constater qu'après signification du jugement entrepris, M. Z... a sommé les consorts Y...- C... de comparaître en l'étude de la SCP F...- D..., notaire, les 11 et 12 septembre 2013 pour signer l'acte authentique de vente ; que ces derniers n'ayant pas comparu le 25 septembre 2013, une nouvelle sommation leur a été vainement délivrée les 9 et 10 octobre 2013 ; qu'après avoir consigné la somme de 192 000 € au titre du prix à la Caisse des dépôts et consignation, le notaire a enregistré le jugement entrepris au service de la publicité foncière le 14 novembre 2013, de sorte que ce jugement vaut vente ; Considérant que M. Z... ayant consigné la totalité du prix, doit être ordonnée la restitution à ce dernier de

la somme de 19 700 € consignée à titre d'acompte sur le prix en cas de levée d'option par le bénéficiaire, actuellement déposée entre les mains de la SCP F...- D... ; Considérant, sur l'occupation des lieux par M. Z..., que, dans la promesse, les parties ont stipulé que le bénéficiaire serait propriétaire des biens à compter du jour de la signature de l'acte authentique et qu'il en prendrait la jouissance le 29 septembre 2006 par la prise de possession réelle ou par la perception des loyers ; que M. Z... déclare dans ses dernières écritures qu'il a reçu les clés de l'appartement " rapidement après la signature de la promesse " et que les appelants, qui précisent dans leurs conclusions que M. Z... avait indiqué par téléphone le 8 février 2010 à l'huissier de justice mandaté par eux qu'il était " le propriétaire de l'appartement suite à la remise des clés par les consorts C... il y a plusieurs années ", soutiennent que c'est la société Conan-gestion qui aurait fautivement donné les clés sans leur accord ; Que si la société Conan-gestion n'établit pas avoir restitué les clés aux consorts Y...- C... à la fin de son mandat le 9 mai 2007, cependant, ces derniers n'ont réclamé les clés à leur mandataire que le 17 avril 2009, ayant attendu d'être assignés le 7 juin 2010 par M. Z..., pour eux-mêmes assigner la société Conan-gestion le 13 avril 2011 et lui reprocher plusieurs années après la fin du mandat, une remise des clés sans leur autorisation ; Qu'il ne peut être inféré de ces éléments une remise des clés par l'agent immobilier contre la volonté de ses mandants ; qu'en conséquence, les consorts Y...- C..., qui ne prouvent pas la faute qu'ils invoquent, doivent être déboutés de leurs demandes contre la société Conan-gestion, le jugement entrepris étant encore confirmé de ce chef ; Qu'en exécution de la promesse qui prévoyait l'entrée en jouissance le 29 septembre 2006 par la prise de possession réelle, les clés de l'appartement ont été remises à M. Z... dont il vient d'être dit qu'il avait levé l'option le 22 septembre 2006 ; que les consorts Y...- C... n'ont réclamé la restitution des clés à l'agent immobilier que le 17 avril 2009 et qu'ils n'ont exigé l'expulsion de M. Z... que dans le cadre de la présente instance ; qu'ils ne se sont pas préoccupés du paiement des charges de copropriété comme le fait un propriétaire diligent ; qu'il ressort du projet d'acte de vente rédigé par le notaire de l'acquéreur et de la réponse du 6 juillet 2009 de M. A..., notaire des vendeurs, que pendant ces trois années, les parties ont négocié la rédaction d'un acte authentique qui aurait dû être faite par M. A... selon la promesse du 21 juin 2006 ; que, dans ces conditions, l'occupation des lieux par M. Z... n'est pas ni fautive ni sans titre de sorte que les consorts Y...- C... doivent être déboutés de leurs demandes d'indemnité d'occupation entre la date de son entrée dans le lieux et le présent arrêt ; Considérant que le jugement entrepris doit être confirmé en ce qu'il n'a accueilli qu'à la hauteur de la somme de 700 € la demande de M. Z... au titre de la remise en état de la porte d'entrée à la suite du constat établi à la demande des appelants ; Considérant que l'appel n'étant pas abusif, la demande de dommages-intérêts de M. Z... doit être rejetée ; Considérant que le jugement entrepris doit être confirmé en ce qu'il a dit que M. Z... devait rembourser aux consorts Y...- C... l'intégralité des charges de copropriété sur justificatifs ; 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 des consorts Y...- C... ; Considérant que l'équité commande qu'il soit fait droit aux demandes de M. Z... et de la société

Conan-gestion, 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 Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ; Y ajoutant : Constate que M. Christian Y... et Mme Francine X..., épouse C..., n'ayant pas comparu en l'étude de la SCP F...- D..., notaire, pour signer l'acte authentique de vente et M. Mouaniss Z... ayant consigné le prix à la Caisse des dépôts et consignations, soit la somme de 192 000 €, le jugement entrepris, enregistré au service de la publicité foncière le 14 novembre 2013, vaut vente dans les termes de ce jugement ; Ordonne la restitution à M. Mouaniss Z... par la SCP F...- D..., notaire, de la somme de 19 700 € initialement consignée entre les mains de la société Conan-gestion ; Rejette les autres demandes ; Condamne in solidum M. Christian Y... et Mme Francine X..., épouse C..., aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du Code de Procédure Civile ; Condamne in solidum M. Christian Y... et Mme Francine X..., épouse C..., à payer, sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile en cause d'appel, à :- M. Mouaniss Z..., la somme de 5 000 €, - la société Conan-gestion, la somme de 5 000 €. Le Greffier, La Présidente,

RÉFÉRENCE

JURI, 15 janvier 2015. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000030124933> (consulté le 20 juin 2026).