

R.G : 14/03806

Décision du

Tribunal d'Instance de VILLEURBANNE

Au fond

du 27 mars 2014

RG : 11-13-1810

ch n°

M

C/

L

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
6ème Chambre
ARRET DU 21 Janvier 2016

APPELANT :

M

INTIMEE :

Madame L

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **05 Novembre 2014**

Date des plaidoiries tenues en audience publique : **24 Novembre 2015**

Date de mise à disposition : **21 Janvier 2016**

Audience tenue par Claude VIEILLARD, président et Olivier GOURSAUD, conseiller, qui ont siégé en rapporteurs sans opposition des avocats dûment avisés et ont rendu compte à la Cour dans leur délibéré,

assistés pendant les débats de Martine SAUVAGE, greffier

A l'audience, **Olivier GOURSAUD** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Composition de la Cour lors du délibéré :

- Claude VIEILLARD, président
- Olivier GOURSAUD, conseiller
- Catherine CLERC, conseiller

Arrêt **Contradictoire** rendu **publiquement** par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Claude VIEILLARD, président, et par Martine SAUVAGE, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * * *

FAITS, PROCÉDURE, MOYENS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

En octobre 2012, Mme L et M.M ont régularisé un compromis de vente portant sur un appartement situé rue Jean-Claude Vivant à Villeurbanne, moyennant le prix de 105.000 € outre 2.000 € au titre du mobilier restant dans l'appartement dont la liste était annexée à l'acte.

Un désaccord est survenu entre les parties sur le point de savoir si des éléments de rangement situés sur la mezzanine de l'appartement étaient inclus dans le bien vendu et la vente n'a pas été réitérée devant notaire.

Par exploit d'huissier en date du 22 juillet 2013, Mme L a fait assigner M.M devant le tribunal d'instance de Villeurbanne afin d'obtenir sa condamnation à lui payer la somme de 10.000 € au titre de l'indemnité contractuelle prévue au compromis.

M.M a sollicité reconventionnellement l'annulation de la promesse de vente et la condamnation de Mme L à lui payer 6.000 € à titre de dommages et intérêts.

Par jugement en date du 27 mars 2014 auquel il est expressément référé pour un exposé plus complet des faits, des prétentions et des moyens des parties, le tribunal d'instance de Villeurbanne a :

- condamné M.M à payer à Mme L la somme de 10.000 € avec intérêts au taux légal à compter du 2 mai 2013,
- débouté M.M de l'intégralité de ses demandes reconventionnelles,
- condamné M.M à payer à Mme L la somme de 600 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- ordonné l'exécution provisoire,
- condamné M.M aux entiers dépens.

Par déclaration en date du 7 mai 2014, M.M a interjeté appel de cette décision.

Dans le dernier état de ses conclusions en date du 1er août 2014, **M.M** demande à la cour de :

- réformer le jugement prononcé le 27 mars 2014 par le tribunal d'instance de Villeurbanne,
 - constater la nullité de la promesse de vente en date des 29 et 30 octobre 2013,
- en conséquence,*
- remettre les parties dans l'état où elles étaient avant la signature du contrat,
 - débouter Mme L de toutes ses demandes, fins et prétentions,
 - condamner Mme L à lui payer la somme de 6.000 € à titre de dommages et intérêts,
 - condamner Mme L à lui payer la somme de 2.500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,
 - condamner Mme L en tous les dépens comprenant les dépens de première instance et d'appel, distraits au profit de la scp A, sur son affirmation de droit.

M.M qui fonde ses prétentions sur les articles 554, 555, 1108, 1382 et 1589 alinéa 1er du code civil, fait valoir que Mme L a modifié substantiellement la chose objet de la vente en enlevant les placards sur la mezzanine alors que leur présence constituait une condition déterminante de son consentement.

Il déclare en effet :

- que le bien comprenait une mezzanine équipée de placards encastrés dans la sous-pente et qui lui ont été présentés lorsqu'il a visité l'appartement,
- que c'est en fonction de ces caractéristiques et de la présence des placards qu'il a manifesté son intention d'acquérir le bien en l'état, avec les placards,
- que toutefois entre la signature du compromis et la vente, Mme L a fait procéder à l'enlèvement de ces éléments et a refusé de les remettre en place,
- que les placards litigieux étaient bien été intégrés à l'objet de la vente et que pour cette raison et parce qu'ils constituaient des immeubles par destination, ils ne figuraient pas sur la liste des meubles vendus,

- que l'enlèvement des placards et des portes rend la mezzanine impropre à sa destination car elle est privée de la partie rangement, désormais inexploitable,
- qu'il a subi un préjudice du fait du comportement de Mme L et est fondé à solliciter des dommages et intérêts.

Aux termes de ses conclusions en date du 29 septembre 2014, **Mme L** demande à la cour de :

- dire mal fondé l'appel interjeté par M.M à l'encontre du jugement du tribunal d'instance de Villeurbanne en date du 27 mars 2014,
- débouter M.M de sa demande tendant à voir prononcer la nullité du compromis,
- dire, en conséquence, que le refus de M.M de réitérer le contrat de vente par acte authentique est fautif,
- dire qu'elle est bien fondée au vu du refus de son co-contractant de solliciter la résolution de la promesse en date du 30 octobre 2012 avec dommages et intérêts

par voie de conséquence,

- condamner M.M à lui payer la somme de 10.000 € par application de l'article IX du compromis de vente en date du 30 octobre 2012 avec intérêts au taux légal à compter du 2 mai 2013, date de la sommation d'avoir à régler l'indemnité prévue au contrat,

à titre subsidiaire,

- dire que M.M ne rapporte pas la preuve du préjudice dont il escompte obtenir réparation, le débouter de la demande qu'il formule au titre de dommages et intérêts, ou à tout le moins la réduire dans des proportions plus raisonnables,

en tout état de cause,

- condamner M.M à lui payer la somme de 3.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner le même en tous les dépens de l'instance tant ceux d'appel que de 1ère instance.

Mme L fait valoir :

- que les caissons sur mezzanine qu'elle a enlevés de l'appartement ne constituent pas des immeubles par destination, par attache à perpétuelle demeure au bien immobilier, mais des coffres amovibles qui ne sont ni fixés aux murs ni aux linteaux ni entre eux, donc indépendants les uns des autres et dont l'enlèvement n'entraîne aucune dégradation à l'immeuble ou aux coffres,
- que faute d'avoir été répertoriés dans l'annexe au compromis de vente en date du 30 octobre 2012, ils ne font pas partie de l'objet de la vente tel qu'il a été arrêté aux termes de ce compromis,
- que M.M ne justifie donc pas qu'il y ait une erreur sur une qualité substantielle de la vente qui l'autoriserait à considérer que son consentement a été vicié et doit être débouté de sa demande en nullité de la vente,
- que faute pour l'acquéreur d'accepter de réitérer la vente par acte authentique, elle est fondée à

solliciter la résolution du contrat et le paiement de la clause pénale de 10.700 €, ramenée à 10.000 €

L'ordonnance de clôture est intervenue le 5 novembre 2014 et l'affaire a été fixée à plaider à l'audience du 24 novembre 2015.

MOTIFS DE LA DÉCISION

M.M invoque la nullité de la promesse de vente et l'existence d'un consentement vicié et soutient que la présence des rangements dans la mezzanine a été déterminante de son consentement ce dont il convient de déduire, faute de caractériser, voire même d'alléguer, l'existence de manoeuvres frauduleuses, qu'il se prévaut d'une erreur ayant vicié son consentement.

Selon l'article 1110 du code civil, l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet.

En l'espèce, la chose vendue est un appartement vendu au prix de 105.000 € et la cour constate, comme l'a fait avant elle le premier juge, que les éléments de rangement litigieux évalués par M.M dans une sommation qu'il a adressée à Mme L en avril 2013 à 2.000 €, soit à peine 2 % de la valeur du bien vendu, ne pouvaient constituer une qualité substantielle du dit bien et ce d'autant qu'il est parfaitement et techniquement possible, s'agissant d'éléments de rangement amovibles, d'en acquérir d'autres identiques.

Ce moyen ne permet donc pas de retenir l'existence d'un vice du consentement susceptible d'affecter la validité du contrat au moment de sa formation.

M.M invoque encore le fait que les éléments de rangement litigieux constitueraient des immeubles par destination et qu'en quelque sorte Mme L aurait modifié l'objet du contrat en livrant un bien non conforme à l'accord entre les parties, puisque ne comprenant pas une partie des éléments immobiliers intégrés au bien vendu.

Toutefois, il ressort d'un constat d'huissier établi le 24 janvier 2013 que les six modules de rangement présents sur la mezzanine qui reposent sur deux liteaux amovibles, sont eux mêmes complètement indépendants et amovibles et qu'il ne sont fixés ni aux murs, ni aux liteaux, ni entre eux.

Ils peuvent être ainsi détachés sans aucune détérioration du fonds dans lequel ils se trouvent et, faute de répondre à la définition de l'article 525 du code civil, ils ne sauraient, comme l'a relevé à juste titre le premier juge, être qualifiés d'immeubles par destination.

Il est constant par ailleurs que ces éléments ne figurent pas dans la liste du mobilier restant dans l'appartement qui a été annexée au compromis de vente et signée par les deux parties.

Il n'est donc pas démontré que ces éléments étaient compris dans la vente et qu'en les enlevant, Mme L a modifié l'objet du contrat.

Il est stipulé au compromis une clause pénale aux termes de laquelle il est expressément convenu qu'au cas où l'une des parties viendrait à refuser de régulariser la vente par acte authentique dans le délai imparti, la partie qui n'est pas en défaut percevra de l'autre partie, à titre d'indemnisation forfaitaire de son préjudice la somme de 10.700 €

Le premier juge a donc à bon droit retenu que M.M qui avait refusé de réitérer la vente devant notaire était redevable de cette indemnité, ramenée par Mme L à la somme de 10.000 € outre les intérêts au taux légal à compter de la sommation du 2 mai 2013.

M.M qui ne justifie pas d'un comportement de fautif de la part de Mme L ne peut qu'être débouté de sa demande en dommages et intérêts.

Il convient en conséquence de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il a fait application de l'article 700 du code de procédure civile.

La cour considère en effet, au regard des circonstances de l'espèce, qu'aucune considération tirée de l'équité ne commande de faire application de cette disposition.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement et contradictoirement,

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il a fait application de l'article 700 du code de procédure civile au profit de Mme L.

Statuant à nouveau de ce chef,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne M.M aux dépens d'appel.

LE GREFFIER LE PRESIDENT