

Cass. Civ.04 mars 2021 n° 19-16.204

Selon l'arrêt attaqué (Paris, 18 janvier 2019), au cours de l'année 2015, M. Ac, gérant de la société civile immobilière du 15 Madeleine, devenue la société par actions simplifiée du 15 Madeleine (la société du 15 Madeleine), a engagé des pourparlers avec M. Ab pour la vente de l'immeuble dont celle-ci était propriétaire. Reprochant à cette société d'avoir refusé de lui consentir une promesse unilatérale de vente conforme à leurs accords, M. Ab l'a assignée en vente forcée de l'immeuble et, à défaut, en dommages-intérêts pour rupture abusive de pourparlers. En cours d'instance, les négociations ont repris en vue de l'acquisition du bien par une société MDB Madeleine, constituée pour les besoins de l'opération.

Reprochant à la société du 15 Madeleine de s'être à nouveau rétractée, M. Ab et la société MDB Madeleine, intervenante volontaire, ont renouvelé les demandes en vente forcée et, subsidiairement, en dommages-intérêts

Réponse de la Cour

D'une part, la cour d'appel a relevé que les négociations s'étaient intensifiées à partir de décembre 2015, le notaire de M. Ab expliquant, dans une lettre du 21 mars 2016, qu'il avait eu accès à la « data room » le 5 décembre 2015 et que, le 14 janvier 2016, avait été confirmé un accord aux conditions suivantes : prix de vente net vendeur de 20 000 000 euros, signature de la promesse courant février, indemnité d'immobilisation de 5 % versée et signature de l'acte de vente au plus tard le 15 octobre 2016.

Elle a également relevé que ce notaire indiquait que, le 12 février 2016, le notaire de l'éventuel promettant avait confirmé la disponibilité de son client pour une signature le 24 mars et que, le 18 mars 2016, il avait communiqué un projet de promesse de vente à l'autre notaire.

Elle a retenu que, s'il était établi que M. Ab n'avait pas demandé de condition suspensive de financement et qu'il disposait, dès le 22 mars 2016, de perspectives de revente de l'immeuble avec bénéfice, rien ne prouvait que les négociations s'étaient poursuivies entre le 12 février 2016 et le 23 mars 2016, date à laquelle le notaire du promettant avait fait savoir que celui-ci ne se rendrait pas au rendez-vous de signature du lendemain et qu'il était démontré, au contraire, que par courriel du 8 mars 2016 adressé à M. Ab, M. Ac s'était plaint auprès de celui-ci de l'absence de réponse à ses nombreuses relances et appels téléphoniques sans réponse depuis plusieurs semaines, expliquant qu'il avait cherché à le joindre pour lui faire part des raisons de sa décision, laquelle, compte tenu des relations des parties, était nécessairement celle de ne pas donner suite au projet de promesse de vente selon les conditions négociées jusqu'à alors.

Elle a pu en déduire que, nonobstant le refus de comparaître de M. Ac sur la sommation délivrée à la société du 15 Madeleine, le caractère fautif de la rupture des pourparlers n'était pas établi.

D'autre part, la cour d'appel a relevé que le mandat du représentant du promettant avait été révoqué alors que la société du 15 Madeleine n'avait pas été avisée de ce que la société MDB Madeleine acceptait finalement la date de signature de la vente du 15 octobre 2016, qui avait fait l'objet d'une exigence de la société du 15 Madeleine jusqu'à alors non acceptée.

Elle a retenu que le caractère très sensible de ce point de la négociation était souligné par M. Ab et la société MDB

Madeleine dans leurs conclusions, qui exposaient que la date de réalisation de la vente était encore en discussion avant le rendez-vous de signature du 25 juillet 2016. Elle a pu en déduire qu'en présence de cette concession tardive, M. Ab et la société MDB Madeleine ne pouvaient pas reprocher à la société du 15 Madeleine d'avoir définitivement rompu les négociations avant qu'elle ne survînt.

Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Ab et la société MDB Madeleine aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre