

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 - Chambre 1
ARRÊT DU 30 NOVEMBRE 2018

Numéro d'inscription au répertoire général : No RG 17/09625

Décision déferée à la Cour : Jugement du 24 Avril 2017 - Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY - RG no 15/15151

APPELANTE

Madame Stéphanie Y...
Demeurant [...]

Représentée et assistée de Me Nejma LABIDI, avocat au barreau de PARIS, toque : C1702

INTIMÉES

SNC NEXITY PATRIMOINE

Agissant en la personne de ses représentants légaux domiciliés [...]
SIRET No : [...]

SAS APOLLONIA

Agissantt poursuites et diligence de son représentant légal domicilié [...]
SIRET No : [...]

SCI PANTIN RUE BARBARA

Agissant en la personne de son représentant légal domicilié [...]
SIRET No : [...]

Tous Représentés par Me Bruno A... de la SCP A... - D... - E..., avocat au barreau de PARIS,
toque : L0050

Assistés de Me Jean-Philippe B... de la SELARL RACINE, avocat au barreau de PARIS,
toque : L0301,

Substitués à l'audience par Me Camille C..., avocat au barreau de Paris, même toque

SA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

29, [...]
SIRET No : [...]

Représentée et assistée de Me Dominique FONTANA de la SELARL DREYFUS
FONTANA, avocat au barreau de PARIS, toque : K013

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 Octobre 2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. Claude CRETON, Président, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :
M. Claude CRETON, Président
Mme Christine BARBEROT, Conseillère
M. Dominique GILLES, Conseiller

Greffière lors des débats : Mme Sarah-Lisa GILBERT

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- par mise à disposition de l'arrêt 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 M. Claude CRETON, Président et par Mme Nadia TRIKI, Greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

FAITS & PROCÉDURE

Selon acte des 30 janvier et 5 février 2014, Mme Y... a réservé auprès de la SCI Pantin rue Barbara un appartement pour un prix de 224 500 euros.

L'acte de vente a été conclu le 29 août 2014.

Faisant valoir que l'appartement se trouve sur le territoire de la commune de Bobigny et non sur celui de la commune de Pantin, Mme Y..., a assigné la SCI Pantin rue Barbara, la société Appolonia et la société Nexity patrimoine en nullité du contrat de réservation et du contrat de vente et en paiement de dommages-intérêts ainsi que la Société générale aux fins de voir constater la résiliation du contrat de crédit immobilier souscrit pour financer l'acquisition du bien.

A l'appui de ces demandes, Mme Y... a invoqué une violation de la règle du double original et a soutenu avoir été victime d'un dol et d'une erreur sur une qualité substantielle de la chose.

Par jugement du 24 avril 2017, le tribunal de grande instance de Bobigny a débouté Mme Y...

de ses demandes et rejeté celles fondées sur l'article 700 du code de procédure civile.

Mme Y... a interjeté appel de ce jugement.

Pour justifier sa demande de nullité du contrat de réservation et du contrat de vente, Mme Y... fait valoir en premier lieu que les consentements des parties ne se sont pas rencontrés, d'abord parce qu'elle avait exprimé sa volonté d'acquérir un bien situé à Pantin et non à Bobigny, la mention du lieu de situation de l'appartement ayant été en outre ajoutée par la SCI Pantin rue Barbara à la main alors que le contrat de réservation indiquait que le programme immobilier était réalisé à Pantin, de sorte qu'il existe une incertitude sur la localisation de l'appartement objet du contrat ; ensuite parce qu'il existe une incertitude sur l'identité de son cocontractant, le contrat de réservation ayant été conclu avec la SCI Pantin rue Barbara mais faisant référence à une immatriculation au registre du commerce et des sociétés correspondant à la SCI Ermont Général de Gaulle et alors que le logo de Nexity a été apposé sur ce contrat et que le programme immobilier a été géré par Appolonia ;

Elle ajoute que le contrat est également nul pour n'avoir pas été fait en double original contrairement à ce que prescrit l'article 1325 du code civil, ce qui a pour effet d'entraîner la nullité de l'instrumentum, de sorte que cet écrit est dépourvu de force probante

Mme Y... soutient que le contrat de réservation, partant le contrat de vente qui lui est indissociable, sont nuls en raison du dol commis par la SCI Pantin rue Barbara qui ne l'a jamais informée du fait que l'appartement litigieux se trouvait à Bobigny alors que les documents publicitaires et la dénomination de la SCI laissaient croire que le bien était situé à Pantin. Elle indique que la localisation de l'appartement à Pantin constituait une qualité substantielle qui a déterminé son consentement. Elle ajoute qu'en tout état de cause le contrat encourt également la nullité en raison de l'erreur qu'elle a commise.

Mme Y... fait également valoir qu'une modification substantielle portant sur la localisation de l'appartement est intervenue entre le contrat de réservation et le contrat de vente, qu'elle n'a pas été informée de cette modification, de sorte que le délai d'exercice de son droit de rétractation n'a pas couru. Elle indique qu'en conséquence elle demeure fondée à exercer son droit de rétractation par les conclusions en ce sens déposées devant le tribunal.

Mme Y... demande ensuite à la cour de prononcer la résolution du contrat de crédit immobilier souscrit auprès de la Société générale.

Elle réclame enfin la condamnation de la SCI Pantin rue Barbara, de la société Appolonia et de la société Nexity patrimoine à lui rembourser la somme de 4 700 euros correspondant aux "frais de notaire", la somme de 39 000 euros en réparation de son préjudice financier et la somme de 30 000 euros en réparation de son préjudice moral, outre 4 000 euros l'article 700 du code de procédure civile.

La société Nexity patrimoine et la société Appolonia expliquent qu'elles n'ont aucune relation contractuelle avec Mme Y... et concluent à leur mise hors de cause. La SCI Pantin rue Barbara conclut au rejet des demandes formées à son encontre. Elles réclament en outre la condamnation de Mme Y... à leur payer la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La Société générale déclare s'en rapporter à justice et réclame la condamnation de la partie succombante à lui payer une somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

SUR CE,

LA COUR

Attendu qu'en l'absence de relation contractuelle entre Mme Y..., d'une part, la société Nexity patrimoine et la société Appolonia, d'autre part, celles-ci doivent être mises hors de cause ;

Attendu que les conditions particulières du contrat de réservation conclu entre la SCI Pantin rue Barbara et Mme Y... désignent certes le programme "Pantin rue Barbara" mais précisent ensuite que le projet est situé à "Bobigny (93 000) rue [...]"; que l'annexe à ce contrat, relative à l'application du taux de TVA réduit, indique sous l'article 1 "Situation de l'immeuble" que les logements réalisés dans le cadre du programme sont situés sur la commune de Bobigny ; que la fiche relative à la garantie contre les effets des catastrophes technologiques ou naturelles, également annexée au contrat de réservation, désigne la commune de Bobigny comme étant celle "sur le territoire de laquelle se situe le terrain d'assiette de l'opération projetée" ; que la notice technique signée par Mme Y... indique qu'elle est relative à un "ensemble immobilier se situant à Bobigny et qui s'inscrit dans la continuité de l'ensemble immobilier réalisé à Pantin rue Barbara" ;

Attendu que la désignation du bien dans l'acte de vente indique également qu'il se situe "dans un ensemble immobilier en cours d'édification sur un terrain situé [...] ..." ;

Attendu qu'il résulte de ces éléments que, malgré la dénomination de la SCI Pantin rue Barbara et la désignation du programme "Pantin rue Barbara", Mme Y..., qui n'établit pas que des mentions ont été rajoutées unilatéralement à la main par la SCI Pantin rue Barbara sur le contrat de réservation, n'a pas été intentionnellement trompée par sa cocontractante ; que si elle ne s'est aperçue que tardivement du lieu exact de la situation de l'appartement qu'elle avait acquis, cette erreur qui n'est due qu'à son manque de vigilance est inexcusable ; que la désignation de la commune de Pantin dans l'intitulé du programme immobilier et dans la dénomination de la SCI venderesse, n'a pas pu rendre incertaine la désignation du bien objet du contrat et empêcher la rencontre des consentements d'autant que la notice technique précise que l' "ensemble immobilier situé à Bobigny s'inscrit dans la continuité de l'ensemble immobilier réalisé à Pantin rue Barbara" ; qu'en outre la SCI Pantin rue Barbara apparaît bien comme la seule contractante de Mme Y... ;

Attendu qu'il résulte également de ces éléments qu'aucune modification substantielle relative au lieu de situation de l'appartement n'est intervenue entre le contrat de réservation et le contrat de vente ;

Attendu que Mme Y... n'établit pas la modification sans son accord du contrat de réservation; qu'elle n'est donc pas fondée à invoquer la nullité de l'acte instrumentaire pour violation de

l'obligation d'établir celui-ci en double original ;

Attendu qu'il convient en conséquence de confirmer le jugement ; qu'il n'y a pas lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

Confirme le jugement en toutes ses dispositions ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les différentes demandes ;

Condamne Mme Y... aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés directement par la SCP A... D... E... conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE

LE PRÉSIDENT