

R.G : 14/04797

Décision du

Tribunal de Grande Instance de BOURG-EN-BRESSE

Au fond

du 12 mai 2014

RG : 12/02677

chambre civile

C.

C/

L.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
**COUR D'APPEL DE LYON**  
**1ère chambre civile B**  
**ARRET DU 26 Janvier 2016**

**APPELANT :**

**M. Bruno C.**

né le ... à MARSEILLE (13000)

Représenté par la SCP SCP DESILETS ROBBE ET ROQUEL, avocat au barreau de  
VILLEFRANCHE-SUR-SAONE

**INTIMEE :**

**Mme Nathalie Marie L.**

née le ... à LYON (69004)

Représentée par la SCP ELISABETH LIGIER DE MAUROY & LAURENT LIGIER, avocat au

barreau de LYON

Assistée de Me Héloïse PELUX, avocat au barreau de VILLEFRANCHE sur SAONE

\* \* \* \* \*

Date de clôture de l'instruction : **17 Juin 2015**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **10 Décembre 2015**

Date de mise à disposition : **26 Janvier 2016**

Audience présidée par Michel FICAGNA, magistrat rapporteur, sans opposition des parties dûment avisées, qui en a rendu compte à la Cour dans son délibéré, assisté pendant les débats de Emanuela MAUREL, greffier.

**Composition de la Cour lors du délibéré :**

- Jean-Jacques BAIZET, président
- Marie-Pierre GUIGUE, conseiller
- Michel FICAGNA, 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 Jean-Jacques BAIZET, président, et par Emanuela MAUREL, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

\* \* \* \* \*

**EXPOSE DE L'AFFAIRE**

M. Bruno C. et Mme Nathalie L. ont entretenu une relation à compter de septembre 2010. En janvier 2011, ils ont engagés des démarches aux fins d'acquérir en indivision un bien immobilier pour y établir leur résidence future.

Parallèlement M. C. a procédé à la mise en vente de son propre appartement.

Le 22 mars 2011, M. C. et Mme L. ont signé un compromis pour l'acquisition d'une maison située à Trévoux moyennant le prix de 190 000 €, outre la somme de 15 000 € de frais d'agence et celle de 15 500 € de frais notariés, ces coûts étant financés par un apport personnel de M. C. de 24 566 € et un prêt immobilier de 185 984 € .

L'acquisition a été faite dans la proportion de 58 % pour M. C. et 42 % pour Mme L..

Début juin 2011, Mme L. a fait part à M.C. de son souhait de rompre leurs relations.

M. C. et Mme L. ont régularisé l'acte authentique le 6 juillet 2011 et ont remis en vente le bien immobilier que dans l'attente Mme Landoïn a occupé.

La maison a été revendue moyennant le prix de 205 000 € versé le 28 novembre 2011.

M.C. estimant que par sa légèreté, Mme L. lui avait causé un préjudice moral et un préjudice matériel ( vente à perte, frais exposés pour la réalisation de cette opération immobilière sans lendemain), a par courrier de son conseil en date du 30 janvier 2012, demandé à Mme L. de l'indemniser financièrement.

Mme L. ayant refusé, M.C. l'a assignée par acte du 19 juillet 2012 devant le tribunal de grande instance de Bourg en Bresse aux fins de condamnation à lui payer la somme de 18 991,77 € outre celle de 4 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Mme L. a conclu au débouté.

**Par jugement en date du 12 mai 2014 le tribunal a :**

- Débouté M. C. de l'ensemble de ses demandes ;
- Dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamné M. C. aux entiers dépens.

**M.C.** a relevé appel de ce jugement aux fins de réformation .

Il demande à la cour:

Vu les articles 1382 et suivants du code civil,

- de condamner Mme Nathalie L. à lui verser la somme de 18 731,42 €.
- de condamner Mme Nathalie L. à lui verser la somme de 4 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.
- de condamner Mme Nathalie L. aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Il soutient :

- que son propos n'est pas de reprocher à Mme L. d'avoir rompu un concubinage, ou toute autre relation amoureuse informelle, la rupture de telle liaison étant libre par nature, mais de lui avoir laissé croire à la stabilité et à la durabilité de leur relation , d'avoir conçu avec lui un projet très abouti de vie commune, signé avec lui un compromis de vente en vue de l'acquisition d'une maison dans laquelle le couple devait s'installer, de lui avoir laissé vendre son appartement pour permettre le financement de cette acquisition commune, et d'avoir décidé brutalement de rompre la relation trois mois après la signature du compromis en vue de l'achat de la maison,
- qu'elle a reconnu sa responsabilité dans un message adressé le 6 juin 2011,
- qu'après apurement des comptes, il n'a pu lui être restitué que la somme de 13 511,36 € , Mme L. se voyant retourner une somme de 2 000 € ,
- qu'il a perdu ainsi une somme de 16 179,64 €,
- qu'il a subi un préjudice moral qui peut être chiffré à hauteur de 500 €,
- que Mme L. a occupé le bien acquis en commun à compter du mois de juillet 2011 et jusqu'à

sa revente le 28 novembre 2011 ,

- que Mme L. lui doit à titre d'indemnité d'occupation après compensation la somme de 2 051,78 € à ce titre.

**Mme Nathalie L.** demande à la cour :

- de confirmer en toutes ses dispositions la décision rendue,
- de rejeter l'ensemble des demandes formulées par M.Bruno C.,

à titre infiniment subsidiaire,

- de dire et juger qu'une compensation entre les sommes dues par chacune des parties devra intervenir,
- de lui accorder les plus larges délais de paiement ,

En tout état de cause,

- de condamner M. Bruno C. à lui verser la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- de le condamner aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de la Scp Ligier & Ligier de Mauroy, Avocats sur leur affirmation de droit.

Elle soutient :

- que bien loin d'être une relation stable et continue constituant un réel concubinage, la liaison n'a présenté qu'un caractère précaire et éphémère.
- qu'elle n'a commis aucun « abus dans la rupture opérée par elle dans la mesure où il n'est pas démontré que celle-ci s'inscrit dans le cadre d'une attitude empreinte d'ingratitude, de déloyauté, de méchanceté voire d'une volonté d'humilier ou de nuire à M.C. »,
- que M.Bruno C. aurait pu faire jouer la clause résolutoire telle que prévue dans le compromis de vente et refuser toute réitération,
- que M.Bruno C. aurait pu venir résider dans le bien immobilier nouvellement acquis, suffisamment grand pour l'accueillir, dès lors que les relations amicales des parties avaient pu se maintenir jusqu'à la revente de celui-ci,
- qu'il a continué de disposer des clés du bien immobilier,
- que dès lors c'est à juste titre que le tribunal de grande instance a considéré que M.C. ne pouvait pas prétendre au règlement d'indemnités d'occupation en l'absence de pièces justificatives objectives et précises qui viendraient démontrer le bien-fondé de ses demandes.

### **MOTIFS**

Sur les circonstances de la rupture des relations

M. C. produit en pièce 8 un procès verbal de constat d'huissier de justice du 10 mai 2012 décrivant le contenu de plusieurs messages de type « sms » dans les termes suivants :

- 1er sms du 6 juin 2011, expédié par Nathalie L. :

*« Coucou. C'est juste pour te dire qu'en ce moment moi ça va pas. Et je voulais qu'on en parle qu'en tu passeras »*

- 2ème sms du 6 juin 2011 :

*« Je sais que tout est de ma faute et j'en suis désolée. Je ne veux ni que tu sois à la rue, ni que t'y perde financièrement. Si t'es à la rue, tu peux venir à Genay ».*

- sms du 12 décembre 2011 :

*« Je prendrai rendez vous à la banque début janvier pour faire un crédit de 17 000 € comme ça je te rendrai ta perte. »*

- sms de M. C. à Mme L. du 12 décembre 2012 :

*« C'est tard début janvier sui assez dans la merde comme ça depuis juin ».*

sms du 12 décembre de Mme L. à M. C. : *« Je te*

*donne un 1er chèque demain. »*

Il en résulte que Mme L. a pris l'initiative de la rupture.

Cependant ces messages ne donnent aucune indication sur les motifs profonds de cette rupture.

Il convient d'observer que M. C. ne produit aucune pièce relativement à l'état d'esprit de Mme L. lors de l'acquisition projetée.

Au contraire, Mme L. produit une attestation de Mme Barbier D., amie de longue date, qui indique que M. C. était *« pressé de commencer à visiter des maisons afin d'emménager au plus tôt avec Mme L. »*, que c'est lui qui a *« insisté pour faire des recherches dès janvier 2011 »*, qu'il se montrait parfois *« agressif verbalement lorsqu'une personne s'opposait à lui »*, qu'il avait *« tendance à manipuler Mme L. pour obtenir ce qu'il désirait »*, qu'il était *« possessif et jaloux »* et que donc *« l'emménagement pour lui était le moyen que Melle L. lui appartienne »*.

Il résulte ainsi de l'ensemble de ces éléments que la précipitation avec laquelle le couple s'est engagé dans l'achat d'un bien immobilier d'une valeur de 205 000 € est le fait de M.C..

Si la rupture a été décidée par Mme L., qui a pu de ce fait se sentir responsable de la situation et vouloir trouver une solution transactionnelle, l'engagement de celle-ci dans l'opération immobilière litigieuse a d'abord été le voeu insistant de M. C..

Le problème n'est donc pas la rupture dont on ne connaît pas les motifs, mais la décision initiée par M. C. d'acquérir un bien immobilier en indivision avec Mme L., avec laquelle il entretenait une relation récente et précaire.

En conséquence, en l'absence de faute démontrée imputable à Mme L. en lien de causalité avec la perte financière invoquée, la demande sera rejetée.

#### Sur la demande d'indemnité d'occupation

M. C. produit en pièce 12, un écrit daté du 5 février 2011, co-signé par lui et Mme L. aux

termes duquel, tous deux requièrent le notaire de leur verser le solde du prix de vente de la manière suivante :

- Mme L. : 2 000 €

- M.C. : 13 511,36 €

« tenant compte du remboursement du prêt crédit agricole, des honoraires de mutation dus au syndic, des frais de main-levée de l'inscription hypothécaire *et de l'indemnité d'occupation due à M. C. par Melle L. pour la période du 6 juillet au 28 novembre 2011*»

Ainsi la répartition du solde du prix de vente a déjà pris en compte l'indemnité d'occupation, Mme L. recevant une somme moindre que le montant de ses droits dans l'indivision ( 42%).

D'autre part, M. C. ne conteste pas qu'il avait une clé du bien immobilier.

Il n'établit pas que Mme L. lui ait interdit l'occupation du bien.

Au contraire, dans l'un des messages reproduit ci-dessus, Mme L. a proposé à M.C. d'occuper le bien, alors que les relations le permettaient encore.

En conséquence, il n'est pas justifié d'une jouissance exclusive dès lors que la non occupation du bien indivis par M. C. résulte de son libre choix.

En conséquence, sa demande sera rejetée.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Il convient de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

### **PAR CES MOTIFS**

la cour,

- Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions,

y ajoutant,

- Condamne M. Bruno C. à payer à Mme Nathalie L. la somme de 1 500 € au titre de l'article 7100 du code de procédure civile,

- Condamne M. Bruno C. aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de la Scp Ligier & Ligier de Mauroy, Avocats sur leur affirmation de droit.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT