

# Cour d'appel, Agen, 1re chambre civile, 4 Janvier 2021 – n° 19/00220

Classement par pertinence : \*\*Confirm.

Cour d'appel

Agen  
1re chambre civile

4 Janvier 2021  
Répertoire Général : 19/00220  
Numéro d'arrêt : 2-2021

Contentieux Judiciaire

ARRÊT DU

04 Janvier 2021

VS / NC

-----

N° RG 19/00220

N° Portalis DBVO-V-B7D -CU7S

-----

SARL SOCIÉTÉ ROCAGRILL

C/

S.A. HÔTEL DE LA TOUR CALVIN

-----

GROSSES le

à

ARRÊT n° 2-2021

COUR D'APPEL D'AGEN

Chambre Civile

LA COUR D'APPEL D'AGEN, 1ère chambre dans l'affaire,

ENTRE :

SARL SOCIÉTÉ ROCAGRILL prise en la personne de son gérant, Monsieur Guy L., domicilié es qualité audit siège  
RCS AUCH 538 640 731

[...]

[...]

[...]

représentée par Me Clara B., SCP D'A.-B., avocat postulant au barreau du GERS

et Me Fadi K., SCP K. L., avocat plaidant au barreau de TOULOUSE

APPELANTE d'un jugement du tribunal de grande instance d'AUCH en date du 09 janvier 2019, RG 18/00174

D'une part,

ET :

SA HÔTEL DE LA TOUR CALVIN prise en la personne de son représentant légal actuellement en fonctions domicilié en cette qualité au siège

RCS PARIS 309 481 521

[...]

[...]

représentée par Me Cédric D., AARPI DT Avocats, avocat postulant au barreau du GERS

et Me Charles-Edouard F., SELAS L. Avocats, avocat plaidant au barreau de PARIS

INTIMÉE

D'autre part,

COMPOSITION DE LA COUR :

l'affaire a été débattue et plaidée en audience publique le 26 octobre 2020, sans opposition des parties, devant la cour composée de :

Présidente : Valérie SCHMIDT, Conseiller, qui a fait un rapport oral à l'audience

Assesseur : Jean-Paul LACROIX-ANDRIVET, Conseiller

qui en ont rendu compte dans le délibéré de la cour composée outre eux-mêmes de :

Xavier GADRAT, Conseiller faisant fonction de président

en application des dispositions des articles 945-1 et 805 du code de procédure civile, et après qu'il en a été délibéré par les magistrats ci-dessus nommés,

Greffière : Sandra DEBUYSER adjointe administrative placée faisant fonction

ARRÊT : prononcé publiquement 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

''

,

## EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte authentique du 20 décembre 2000, la société Hôtel de la Tour Calvin a pris à crédit-bail un ensemble immobilier à usage d'hôtel et de restauration d'une superficie de 3.276 m<sup>2</sup> sis [...].

Cet ensemble immobilier comprend un bâtiment d'hébergement hôtelier de 52 chambres et de restaurant exploité sous les enseignes Ibis, Courtepaille et un bâtiment d'hébergement hôtelier de 55 chambres exploité sous l'enseigne Etaphôtel.

La société Rocagrill exploite le fonds de commerce de restauration sous la franchise 'Courte Paille', figurant au cadastre sous la section A n° 176, 179 et 180.

Suivant acte notarié du 08 décembre 2011, la société Hôtelière et Touristique s'est engagée à céder à la société Rocagrill ce fonds de commerce.

L'acte précisait que 'les locaux où est exploité le fonds dont il s'agit feront l'objet entre la société Hôtel de la Tour Calvin et le cessionnaire, d'une convention de sous-location d'une durée de 09 années commençant à courir à compter du 1er janvier 2012" puis 'que la convention de sous location sera liée à l'existence du crédit bail susvisé et qu'en cas de levée d'option par la société Hôtel de la Tour Calvin, cette convention de sous-location sera soumise au statut des baux commerciaux.'

Par acte sous-seing privé du 20 janvier 2012, la société Hôtel de la Tour Calvin a consenti une convention de sous-location, à la société Rocagrill, des locaux servant à son exploitation, outre les parkings, dépendances et abords attenants, moyennant un sous-loyer mensuel de 5.440 euros H.T., indexé à la somme de 5.801,98 euros H.T. suite à sa dernière révision annuelle.

Au sein de cet acte, une clause a été insérée aux termes de laquelle il est stipulé 'qu'une promesse de vente des murs, objet de la présente convention sera régularisée entre les parties, à effet à partir du 1er janvier 2013, date à laquelle, la société Hôtel de la Tour Calvin envisage la résiliation du crédit-Bail, pour un prix de 550.000 euros hors toutes taxes. Toutefois, dans le cas où pour quelque cause que ce soit, cette vente n'aboutirait pas, la présente convention serait remplacée par un bail commercial 3-6-9 à compter de la fin du crédit bail.'

La vente du fonds de commerce de restauration a été régularisée suivant acte authentique du 09 février 2012.

Le 03 juin 2014, un cabinet de géomètres a été mandaté par la société Hôtel de la Tour Calvin à l'effet d'établir un état descriptif de division et un règlement de copropriété afin de déterminer l'emprise foncière des locaux commerciaux de la société Rocagrill au regard de son intrication dans un ensemble immobilier plus vaste.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 22 mai 2015, la société Rocagrill a indiqué à la société Hôtel de la Tour Calvin qu'elle était toujours disposée à acquérir ses murs.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 25 mai 2015, la société Hôtel de la Tour Calvin lui a opposé que les taxes à sa charge pour sortir du crédit bail de manière anticipée seraient très élevées.

Dans ces conditions, la société Hôtel de la Tour Calvin, lors de la survenance du terme du contrat de bail, a levé l'option d'achat qui lui était réservée et le transfert de propriété est intervenu par acte notarié en date du 24 janvier 2017.

Le 20 mars 2017, l'état descriptif des différents lots, de leur emprise cadastrale et de leur superficie a été établi par le cabinet de géomètres, aux honoraires duquel la société Rocagrill a participé.

Par courrier du 04 janvier 2018, la société Hôtel de la Tour Calvin a fait savoir à la société Rocagrill son intention de vendre et les conditions financières dans lesquelles l'offre lui était faite à savoir un prix de 642.000 euros net vendeur, hors droits, qui serait payable selon les modalités à définir dans le cadre de la promesse de vente.

Par courrier officiel du 5 février 2018, la société Rocagrill a indiqué à la société Hôtel de la Tour Calvin qu'elle considérait que la vente des locaux donnés à bail était d'ores et déjà parfaite entre les parties.

Par exploit d'huissier en date du 26 février 2018 la société Rocagrill a fait assigner la société Hôtel de la Tour Calvin devant le tribunal de grande instance d'Auch aux fins de :

- dire que la vente des locaux à usage de restaurant est parfaite entre les sociétés Hôtel de la Tour Calvin et Rocagrill et définitivement acquise à cette dernière depuis le 24 janvier 2017,
- ordonner en conséquence le transfert de propriété dudit bien immobilier au profit de la société Rocagrill ou toute personne morale spécialement constituée à cet effet qu'elle pourra se substituer, au prix de 550.000 euros, toutes taxes comprises, à compter du 24 janvier 2017,
- dire que le jugement à venir vaudra vente et sera publié à la diligence de la société Rocagrill auprès du service de la publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble,
- condamner la société Hôtel de la Tour Calvin à restituer à la société Rocagrill le montant des sous-loyers indûment perçus depuis le 24 janvier 2017, s'élevant à la somme provisionnelle de 73.402,58 euros H.T., à parfaire, augmentée des intérêts moratoires au taux légal, avec anatocisme, depuis la date de l'acte introductif d'instance,
- condamner la société Hôtel de la Tour Calvin à restituer à la société Rocagrill la somme totale de 11.378,58 euros H.T. versée à titre de dépôt de garantie, augmentée des intérêts moratoires au taux légal, avec anatocisme, depuis le 24 janvier 2017, date d'extinction du contrat de sous-location liant les parties,
- condamner la société Hôtel de la Tour Calvin à payer à la société Rocagrill la somme de 100.000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice économique,
- condamner la société Hôtel de la Tour Calvin à payer à la société Rocagrill la somme de 20.000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral,
- ordonner la compensation de plein droit des créances réciproques des parties,
- condamner la société Hôtel de la Tour Calvin à payer à la société Rocagrill une indemnité de 10.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner la société Hôtel de la Tour Calvin aux entiers dépens de l'instance.

Par jugement du 09 janvier 2019, le tribunal de grande instance d'Auch a :

- débouté la société Rocagrill de l'ensemble de ses demandes,
- débouté la société Hôtel de la Tour Calvin de sa demande reconventionnelle,
- condamné la société Rocagrill au paiement de la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens,
- dit n'y avoir lieu à ordonner l'exécution provisoire.

La société Rocagrill a interjeté appel le 26 février 2019 de ce jugement en ce qu'il l'a :

- déboutée de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions,
- condamnée à verser à la société Hôtel de la Tour Calvin, une somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamnée aux entiers dépens.

Par premières conclusions déposées le 24 mai 2019 et dernières conclusions récapitulatives du 31 août 2020, la société Rocagrill demande à la cour de :

- infirmer le jugement du tribunal de grande instance d'Auch du 09 janvier 2019,
- rejeter toutes les demandes de la société Hôtel de la Tour Calvin,
- dire que la promesse souscrite par la société Hôtel de la Tour Calvin au bénéfice de la société Rocagrill dans la convention de sous-location du 20 janvier 2012 constitue une promesse de vente synallagmatique portant sur une chose et un prix déterminés à l'avance, dont le terme a été simplement retardé jusqu'à la levée de l'option d'achat prévue au bénéfice de la société Hôtel de la Tour Calvin dans le contrat de crédit bail immobilier,
- dire que la vente des locaux, figurant au cadastre sous la section A n° 176, 179 et 180 et correspondant aux lots 2, 4 et 6 du Bâtiment A est parfaite et définitivement acquise à la société Rocagrill depuis le 24 janvier 2017,

En conséquence :

- ordonner le transfert de propriété du bien immobilier susvisé au profit de la société Rocagrill ou toute personne morale spécialement constituée à cet effet qu'elle pourra se substituer, au prix de 550.000 euros HT comprises, à compter du 24 janvier 2017,
- dire que l'arrêt à venir vaudra vente et sera publié à la diligence de la société Rocagrill auprès du service de la publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble ;
- condamner la société Hôtel de la Tour Calvin à restituer à la société Rocagrill le montant des sous-loyers indûment perçus depuis le 24 janvier 2017, s'élevant à la date du présent acte à la somme provisionnelle de 193.632,24 euros H.T., à parfaire, augmentée des intérêts moratoires au taux légal, avec anatocisme, depuis la date de l'acte introductif d'instance,
- condamner la société Hôtel de la Tour Calvin à restituer à la société Rocagrill la somme totale de 11.603,96 euros H.T. versée à titre de dépôt de garantie, augmentée des intérêts moratoires au taux légal, avec anatocisme, depuis le 24 janvier 2017, date d'extinction du contrat de sous-location liant les parties,

En toutes hypothèses :

- condamner la société Hôtel de la Tour Calvin à payer à la société Rocagrill la somme de 100.000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice financier,
- condamner la société Hôtel de la Tour Calvin à payer à la société Rocagrill la somme de 20.000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral ;
- ordonner la compensation de plein droit des créances connexes et réciproques des parties ;
- rejeter les demandes reconventionnelles de l'intimée.

- condamner la société Hôtel de la Tour Calvin à payer à la société Rocagrill une indemnité de procédure de 15.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la même aux entiers dépens de première instance et d'appel avec distraction au profit de l'avocat soussigné sur affirmation de son droit.

A l'appui de ses prétentions, la société Rocagrill fait valoir que la vente est parfaite en raison d'un accord sur la chose et sur le prix, tous deux clairement déterminés, et que seule son exigibilité a été différée jusqu'à la survenance de la levée de l'option d'achat prévue dans le crédit-bail. Elle expose que la clause litigieuse n'est pas un engagement autonome et constitue outre une modalité particulière et indissociable du contrat de sous location la cause déterminante de son engagement. Elle indique que la commune intention des parties ne fait aucun doute en ce sens que la société Hôtel de la Tour Calvin, par son représentant légal, n'a jamais remis en cause l'existence et la portée de la promesse de vente. Elle ajoute que si tel n'avait pas été le cas, elle n'aurait jamais constitué une société civile immobilière en 2014. Par ailleurs, elle considère que le rejet de la demande de vente forcée par le premier juge ne le dispensait pas de statuer sur les préjudices économique et moral de la société Rocagrill de sorte qu'il a statué *infra petita* en omettant de statuer. En tout état de cause, elle affirme qu'il n'est pas démontré en quoi la réitération de la promesse était déterminante du consentement des parties, laquelle doit s'analyser comme une simple modalité d'exécution de la vente promise. Elle précise qu'il est constant qu'une promesse de vente stipulée dans tout contrat synallagmatique ne peut jamais être considérée comme une promesse unilatérale de vente, soumise à la formalité d'enregistrement prévue par l'article 1589-2 du code civil. Enfin, elle indique que les parties doivent être replacées dans l'état où elles auraient dû se trouver lors de la conclusion de cette vente de sorte que l'extinction du sous-bail depuis le 24 janvier 2017, entraîne l'existence d'indus qui doivent être restitués à la société Rocagrill et affirme que ses demandes indemnitaires ne sont pas prescrites.

La société Hôtel de la Tour Calvin, intimée, par premières conclusions du 23 août 2019 et dernières conclusions du 1er septembre 2020 a formé appel incident contre le jugement déféré en ce qu'il l'a déboutée de sa demande de dommages et intérêts.

La société Hôtel de la Tour Calvin sollicite de la cour de voir :

à titre principal :

- confirmer le jugement du 9 janvier 2019 en ce qu'il a dit que la convention de sous-location du 20 janvier 2012 ne pouvait pas être qualifiée de promesse de vente mais qu'il s'agissait d'un simple engagement des parties à signer à compter du 1er janvier 2013, une promesse de vente,

à titre subsidiaire :

- dire que la promesse unilatérale de vente est nulle faute d'avoir fait l'objet d'un enregistrement dans le délai légal de dix jours suivant l'acceptation de cette promesse par la société Rocagrill,
- dire que la promesse unilatérale de vente est nulle par suite de l'indétermination de l'emprise foncière de l'immeuble qui en constitue l'objet,

En conséquence :

- débouter la société Rocagrill de l'ensemble de ses demandes,

à titre très subsidiaire, :

- dire que la convention de sous-location communiquée par la société Hôtel de la Tour Calvin doit s'appliquer,

- dire que la société Rocagrill a renoncé à l'acquisition des murs du restaurant dans les conditions de la promesse de vente,

En conséquence :

- débouter la société Rocagrill de l'ensemble de ses demandes,

à titre infiniment subsidiaire :

- dire que le transfert de propriété n'interviendra qu'au jour du jugement valant acte de vente,

- dire que la société Hôtel de la Tour Calvin n'a commis aucune faute dans l'exécution de la convention de sous-location,

- dire que la société Rocagrill ne fait pas la démonstration d'un préjudice moral,

En conséquence :

- débouter la société Rocagrill de l'ensemble de ses demandes indemnitaires ;

à titre reconventionnel,

- dire que la société Hôtel de la Tour Calvin est bien fondée à solliciter le paiement d'une indemnité d'immobilisation en compensation de son impossibilité de vendre depuis le 20 janvier 2017 ;

En conséquence,

- condamner la société Rocagrill à verser la somme de 65.000 euros à la société Hôtel de la Tour Calvin,

- condamner la société Rocagrill aux entiers dépens,

- condamner la société Rocagrill à payer 5.000 euros à la société Hôtel de la Tour Calvin sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'appui de ses prétentions, la société Hôtel de la Tour Calvin fait valoir que les parties se sont engagées à signer une promesse de vente à compter du 1er janvier 2013 de sorte que l'acte du 20 janvier 2012 ne peut être qualifié de promesse synallagmatique de vente. Elle maintient que le caractère parfait de la vente restait conditionné à la réitération d'un

engagement réciproque des parties en la forme d'une promesse régulière. De plus, elle constate que rien ne permet d'établir que cette promesse de vente était une condition essentielle du contrat, en l'absence de toute stipulation expresse en ce sens. En tout état de cause, elle souligne qu'à supposer une inexécution fautive de son fait, s'agissant d'une obligation de faire, la société Rocagrill ne pourrait que solliciter le paiement de dommages et intérêts. A cet égard, elle relève que l'action tendant à faire sanctionner la mauvaise exécution par le promettant d'une obligation de faire est soumise au délai de prescription de droit commun de cinq ans de sorte que la société Rocagrill est forclosée. Par ailleurs, elle expose qu'au plus, seule une promesse de vente unilatérale a été consentie entre les parties, laquelle est nulle faute d'avoir fait l'objet d'un enregistrement et maintient qu'en tout état de cause, l'indétermination de l'objet de la promesse de vente fait obstacle à ce que la vente soit considérée comme parfaite. Enfin, elle soutient que la nullité de la convention de sous-location n'emporterait pas de restitution au profit de la société Rocagrill qui serait redevable en ce cas à son égard d'une indemnité d'occupation.

La cour pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des prétentions et moyens des parties fait expressément référence à la décision entreprise et aux dernières conclusions régulièrement déposées en application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 02 septembre 2020 et l'affaire fixée à plaider le 26 octobre 2020.

Par note en délibéré reçue le 27 octobre 2020 et autorisée par la cour, la société Rocagrill a déposé les conclusions n° 1 et n° 2 qu'elles avaient notifiées en première instance.

## MOTIFS

Sur la commune intention des parties

L'article 1134 ancien du code civil et applicable au cas présent dispose que 'les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi'.

L'article 1583 du code civil prévoit que ' la vente est parfaite entre les parties et la propriété acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.'

Et enfin, l'article 1589 du code civil indique que 'la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.'

En l'espèce, la société Rocagrill soutient que la clause litigieuse ne doit pas être séparée de l'instrumentum et doit être considérée dans l'ensemble du bloc contractuel qu'elle intègre. Elle en tire comme conséquence que son insertion a été la cause déterminante de son engagement à signer le contrat de sous location et qu'elle vaut promesse de vente synallagmatique portant sur une chose et un prix déterminés à l'avance.

Même s'il convient de ne pas s'arrêter aux termes littéraux pour cerner la commune intention des parties, il n'est pas possible non plus de s'affranchir de la lettre même de la clause.

Sa rédaction sommaire indique que 'la promesse de vente des murs, objet de la présente convention, sera régularisée entre les parties à effet à partir du 1er janvier 2013, date à laquelle, la société Hôtel de la Tour Calvin envisage la résiliation du crédit bail pour un prix de 550.000 euros hors toutes taxes.' A l'origine, la prise d'effet était prévue au 1er janvier 2013 mais a été raturée pour porter la mention 'à partir du '.

De l'emploi du futur, il se déduit que la promesse de vente n'est pas encore effective.

Considérer le contraire supposerait qu'à la date du 20 janvier 2012, le prix et la chose aient été déterminés précisément et non pas au moment de la levée de l'option d'achat au 24 janvier 2017 par la société Hôtel de la Tour Calvin.

Or, les courriers échangés entre les parties témoignent assez de leurs différends notamment sur le prix et de l'indétermination dans laquelle elles se trouvent.

Ainsi, le courrier de la société Rocagrill du 22 mai 2015 indique qu'elle se porte acquéreur de l'ensemble immobilier pour un prix de 550.000 euros toutes taxes tandis que le courrier du 25 mai 2015 de la société Hôtel de la Tour Calvin lui rappelle que la clause vise un prix de 550.000 euros hors toutes taxes et fait référence à ' la possibilité éventuelle de vente des murs'.



Ces échanges signifient qu'en réalité, elles sont encore dans la phase de pourparlers contractuels et que la clause litigieuse n'est qu'une invitation entre les futurs contractants à discuter le contenu du contrat de vente sans même pour autant être une lettre d'intention.

En effet, à ce stade, ni la date n'est connue, -la prise d'effet se rapporte à la survenue d'un événement incertain-, ni le prix n'est déterminé,- le montant de la transaction fait l'objet d'un point de discorde manifeste, l'assignation du 26 février 2018 sollicitant toujours le transfert de propriété au prix de 550.000 euros TTC (seules les conclusions subséquentes ont modifié ce point)-, ni l'objet, - le contrat de sous location ne recouvre pas le même objet que celui d'un contrat de vente -, et le recours à un cabinet de géomètres s'avère nécessaire pour dresser un état descriptif de division distinguant les emprises et délimitant les parties privatives et communes.

Par conséquent, la vente ne peut être considérée comme parfaite et la société Rocagrill sera déboutée de sa demande de vente forcée.

Le jugement entrepris sera confirmé de ce chef.

Sur les demandes de dommages et intérêts de la société Rocagrill

L'article 1147 ancien du code civil dispose que 'le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure.'

La société Rocagrill estime que la société Hôtel de la Tour Calvin s'était engagée à faire diligence pour lever sa propre option d'achat dès le 1er janvier 2013 de façon à lui permettre de devenir propriétaire des murs dans les meilleurs délais. Elle considère que le report de la levée d'option pendant 04 ans lui a causé en toutes hypothèses un préjudice financier et un préjudice moral.

Cependant, le verbe 'envisage' figurant dans la clause litigieuse ne traduit aucun engagement ferme et évoque davantage la réflexion et l'examen. De même, les mots 'à partir du 1er janvier 2013' n'évoquent aucune urgence et ne donnent pas un terme précis.

Par ailleurs, la société Rocagrill fait référence à la bonne foi contractuelle qui commandait de ne pas différer de manière fautive la levée d'option d'achat, laquelle lui a été dissimulée par la société Hôtel de la Tour Calvin.

S'agissant de pourparlers informels, ils se basent sur la liberté contractuelle et peuvent être rompus sous réserve de respecter l'obligation réciproque de la bonne foi.

Or, il est manifeste que les parties n'ont pas agi de bonne foi et ont eu un comportement fautif l'une envers l'autre.

La société Rocagrill, car elle s'est prévalu à plusieurs reprises d'un prix de vente toutes taxes et d'une levée d'option d'achat au 1er janvier 2013 au mépris des dispositions contractuelles ce qui a conduit la société Hôtel de la Tour Calvin à lui rétorquer par courrier du 25 mai 2015 'ce qui rend circonspect sur votre bonne foi dans cette affaire'.

La société Hôtel de la Tour Calvin, car elle a manqué de transparence en n'avertissant pas la société Rocagrill de ce qu'elle avait levé l'option d'achat au 24 janvier 2017 et avait changé de qualité à son égard.

Par conséquent, nul ne pouvant se prévaloir de sa propre turpitude, la société Rocagrill sera déboutée de ses demandes d'indemnisation.

Sur la demande reconventionnelle de la société Hôtel de la Tour Calvin

La société Hôtel de la Tour Calvin se prévaut d'une immobilisation du bien pour réclamer une somme de 65 000 euros à titre d'indemnisation à la société Rocagrill.

Outre qu'elle ne justifie aucunement d'une offre d'acquisition pour un montant de 642.000 euros qu'elle aurait été contrainte de refuser, il n'est nullement stipulé dans la convention de sous location signée par les parties une indemnité d'immobilisation.

Ainsi, ni son principe, ni son quantum ne sont démontrés et pour cause, dans le cadre de simples pourparlers contractuels, il n'était prévu aucun pacte de préférence.

Dès lors, la société Hôtel de la Tour Calvin sera déboutée de sa demande reconventionnelle et le premier juge confirmé de ce chef.

Sur les frais irrépétibles et dépens

La société Rocagrill, succombant à l'instance, sera condamnée à verser à la société Hôtel de la Tour Calvin la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS :

La Cour, après en avoir délibéré conformément à la loi, statuant par arrêt contradictoire prononcé par mise à disposition et en dernier ressort,

CONFIRME le jugement déféré ;

Y ajoutant :

DÉBOUTE la société Rocagrill de ses demandes d'indemnisation au titre du préjudice financier et du préjudice moral ;

CONDAMNE la société Rocagrill à verser la somme de 3 000 euros à la société Hôtel de la Tour Calvin sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE la société Rocagrill aux entiers dépens d'appel.

Le présent arrêt a été signé par Xavier GADRAT, conseiller faisant fonction de président, et par Sandra DEBUYSER, adjointe administrative placée faisant fonction de greffier, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

La Greffière, Le Président,

---

### Décision(s) antérieure(s)

▣ tribunal de grande instance AUCH09 Janvier 2019 18/00174