

R.G : 14/08152

Décision du

Tribunal de Grande Instance de ROANNE

Au fond

du 16 juillet 2014

RG : 13/00903

X

C/

Y

Z

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
1ère chambre civile B
ARRET DU 26 Mai 2015

APPELANT :

M. Guillaume X

Représenté par Me Marlène BRESLAU-BERTONCINI, avocat au barreau de LYON

INTIMES :

M. Jean Michel Y

Représenté par la SELARL ROBERT, avocat au barreau de ROANNE

Mme Alexandra Z

Représentée par la SELARL ROBERT, avocat au barreau de ROANNE

PARTIE INTERVENANTE :

Mme Noria S épouse X

38200 VIENNE

Représentée par Me Marlène BRESLAU-BERTONCINI, avocat au barreau de LYON

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **20 Avril 2015**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **28 Avril 2015**

Date de mise à disposition : **26 Mai 2015**

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Jean-Jacques BAIZET, président
- Marie-Pierre GUIGUE, conseiller
- Michel FICAGNA, conseiller

assistés pendant les débats de Agnès BAYLE, greffier

A l'audience, **Jean-Jacques BAIZET** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

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 Patricia LARIVIERE, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * *

EXPOSE DE L'AFFAIRE

Par acte authentique du 25 juin 2012, M Jean Y et Mme Alexandra Z ont conclu avec M Guillaume X et Mme Noria S épouse X une promesse synallagmatique de vente pour un montant de 51.000 euros pour l'acquisition d'une maison d'habitation, d'un petit dépôt et d'un terrain attenant

La promesse de vente a été conclue sous plusieurs conditions suspensives concernant notamment l'obtention d'un prêt d'un montant de 80.000 euros remboursable sur une durée maximale de 7 ans, à un taux maximal de 3,25% et accompagné d'un privilège de prêteur de deniers avec, ou sans, hypothèque conventionnelle complémentaire. La réitération de la vente par acte authentique devait intervenir au plus tard le 30 novembre 2012.

Par acte d'huissier en date du 21 juin 2013, M Jean Y et Mme Alexandra Z ont fait sommation aux époux X de comparaître devant le notaire pour conclure l'acte de vente définitif le 4 juillet 2013. L'acte de vente n'a pas été réitéré par acte authentique.

Par exploit d'huissier en date du 3 octobre 2013, M Jean Y et Mme Alexandra Z ont fait assigner les époux X aux fins de voir constater la caducité de la promesse de vente et condamner ces derniers au paiement de la clause pénale ainsi que de dommages et intérêts et de frais.

Par jugement en date du 16 juillet 2014, le tribunal de grande instance de Roanne a prononcé la résolution judiciaire de la promesse de vente au motif que les époux X ne se sont pas conformés aux obligations imposées par la condition suspensive relative à l'obtention du crédit immobilier, les a condamnés à payer aux demandeurs la somme de 5.100 euros de dommages et intérêts au titre de la clause pénale, les a déboutés pour le surplus de leurs demandes de dommages et intérêts et de remboursement de frais au motif que la clause pénale est destinée à évaluer forfaitairement et à l'avance le montant de la réparation du préjudice à allouer. Les époux X ont été condamnés solidairement à payer à M Y et Mme Z la somme de 1.500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

M X a interjeté appel de ce jugement. Mme X est intervenue à la procédure. Ils demandent l'infirmité du jugement et la condamnation de M Y et Mme Z à leur payer la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils expliquent que la réitération de la vente n'a pu être réalisée le 30 novembre 2012 puisqu'ils n'avaient pas présenté d'offres de prêt. Ils exposent que les vendeurs ont accepté l'offre de prêt d'un montant de 115.000 euros qu'ils leur ont présentée le 4 juillet 2013 et que ceux-ci leur ont accordé un délai supplémentaire pour présenter une nouvelle offre. Ils estiment que compte tenu de cette acceptation, la promesse de vente n'est pas devenue caduque.

Ils ajoutent que suite au refus de prêt du Crédit agricole Centre Est par lettre du 10 juillet 2013, la condition suspensive est acquise par la non-obtention du prêt bancaire rendant la conclusion de la vente impossible. Ils en déduisent que le compromis devait être annulé et que la vente ne pouvait être conclue, en application de l'article L. 312-16 du code de la consommation.

M Jean Y et Mme Alexandra Z, intimés, sollicitent la confirmation du jugement s'agissant de l'application de la clause pénale, le débouté des époux X de l'intégralité de leurs demandes, et leur condamnation à leur payer :

- 5.100 euros correspondant au montant de la clause pénale ;
- 6.000 euros au titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi ;
- 862.99 euros au titre de l'état de frais taxé de Maître Bernet, notaire, du 5 novembre 2013 ;

- 150 euros pour la sommation d'avoir à comparaître de la SCP Messina Usai.

Ils demandent également qu'ils soient condamnés solidairement à leur payer la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et qu'il soit dit qu'à défaut de règlement spontané des condamnations par la décision à intervenir, l'exécution devra être réalisée par l'intermédiaire d'un huissier de justice et que les sommes retenues par lui devront être supportées par le débiteur.

Ils rappellent les dispositions du compromis de vente aux termes desquelles les acquéreurs s'étaient engagés à faire toutes les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt d'un montant maximum de 80.000 euros, pour une durée maximale de remboursement de 7 ans et un taux nominal d'intérêt maximum de 3,25% l'an hors assurance, dans le délai d'un mois à compter de la signature du compromis de vente, soit au plus tard le 25 juillet 2012.

Ils font valoir qu'aucune demande de prêt n'a été déposée dans le délai imparti, et que les trois attestations de dépôt de prêt produites sont datées de près d'un an après la signature du compromis et sous des conditions ne correspondant pas à celles du compromis. Ils concluent que les acquéreurs n'ont pas respecté la condition suspensive de prêt insérée à l'acte.

Ils expliquent qu'une autre condition suspensive concernait l'obtention d'un permis de construire et qu'elle n'a pas non plus été respectée puisque la demande n'a été déposée que le 9 octobre 2012.

Ils excluent une quelconque acceptation de leur part concernant l'offre de prêt de 115.000 euros.

Ils exposent qu'ils se trouvent dans une situation particulièrement difficile, qu'ils ont dû quitter leur logement en raison de difficultés financières et que la commission de surendettement des particuliers est saisie de leur situation. Ils précisent que le bien immobilier, objet du compromis, n'a toujours pas été vendu.

MOTIFS

Attendu que le compromis de vente comporte une condition suspensive tenant à l'obtention par les acquéreurs d'un prêt d'un montant maximum de 80.000 euros, avec une durée maximale de remboursement de sept ans, au taux nominal d'intérêt maximum de 3,25 % l'an hors assurance ; que les acquéreurs se sont engagés à faire les démarches nécessaires à l'obtention du prêt et à en justifier aux vendeurs dans le délai d'un mois, la réception de l'offre devant intervenir au plus tard le 15 octobre 2012 ; que la réitération de l'acte authentique devait avoir lieu au plus tard le 30 novembre 2012 ;

Attendu que M et Mme X admettent qu'ils n'avaient pas présenté d'offre de prêt à cette date ; qu'ils ne justifient d'aucune démarche effectuée en vue de l'obtention du prêt dans les délais prévus ;

Attendu le notaire chargé de la vente leur a adressé, au cours des mois qui ont suivi, plusieurs mises en demeure de fournir l'attestation d'obtention du prêt ou à défaut une copie de l'offre de prêt ; que ces démarches sont restées vaines ; qu'une sommation de comparaître en l'étude du notaire leur a été notifiée le 4 juillet 2013 ; que M X qui s'est présenté, a déclaré avoir déposé une demande de prêt auprès du Crédit Agricole Centre Est le 29 juin 2013, mais avec des caractéristiques ne correspondant pas à celles fixées dans le compromis puisque le montant s'élevait à 115 000 euros, pour une durée de 240 mois, au taux de 3,3 % ; qu'un procès verbal de carence a été alors établi par le notaire ;

Attendu que M et Mme X produisent trois attestations de dépôt de prêt Habitat, datées du 29 juin 2013, soit près d'un an après la signature du compromis, et pour des montants différents : 115 000 euros, 80 000 euros, 35 000 euros ; qu'ils ne communiquent qu'un refus du Crédit Agricole

Centre Est du 6 juillet 2013 visant la demande de prêt de 80 000 euros ;

Attendu qu'il découle de ce qui précède qu'ils n'ont effectué aucune démarche en vue de l'obtention d'un prêt dans les délais et conditions prévues au compromis ; que les seules demandes dont ils justifient ont été déposées près d'une année après la date contractuellement prévue, et comportent des caractéristiques du prêt différentes de celles fixées au compromis ; qu'en conséquence, compte tenu de leur défaillance dans l'exécution de leurs obligations, c'est à jute titre que le premier juge a prononcé la résolution judiciaire de la promesse de vente et les a condamnés solidairement au paiement de la clause pénale qui n'est pas manifestement excessive ;

Attendu que M Y et Mme Z justifient qu'ils ont subi des préjudices complémentaires, puisque leur bien immobilier n'a toujours pas été vendu, ce qui les a placés dans une situation financière difficile ; qu'ils ont supporté des frais notariés s'élevant à 862,99 euros et le coût de la sommation de comparaître pour un montant de 150 euros ; que M et Mme X doivent être condamnés à leur payer la somme globale de 2500 euros à titre de dommages intérêts ;

Attendu que M et Mme X qui succombent doivent supporter les dépens et une indemnité en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Attendu que rien ne permet de considérer que M et Mme X ne régleront pas les condamnations prononcées à leur encontre, de sorte qu'il n'y a pas lieu de prévoir qu'ils supporteront les sommes retenues par l'huissier en application de l'article 10 du décret du 8 mars 2001 ;

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement entrepris, sauf en ce qu'il a débouté M Y et Mme Z de leur demande de dommages intérêts et de remboursement de frais,

Réformant de ce seul chef,

Condamne in solidum M et Mme X à payer à M Y et Mme Z la somme de 2500 euros à titre de dommages intérêts,

Ajoutant,

Déboute M Y et Mme Z du surplus de leurs demandes,

Condamne in solidum M et Mme X à payer à M Y et Mme Z la somme supplémentaire de 2000 euros en application du code de procédure civile,

Rejette la demande de M et Mme X présentée sur ce fondement,

Condamne in solidum M et Mme X aux dépens, avec droit de recouvrement direct par la Selarl Robert, avocat.

LE GREFFIER LE PRESIDENT