

ARRET
N°

COUR D'APPEL D'AMIENS

1ERE CHAMBRE CIVILE

**ARRET DU VINGT QUATRE MAI
DEUX MILLE DIX HUIT**

[REDACTED] épouse

C/

[REDACTED] épouse [REDACTED]

Numéro d'inscription de l'affaire au répertoire général de la cour : 16/03557

Décision déferée à la cour : JUGEMENT DU TRIBUNAL DE GRANDE
INSTANCE D'AMIENS DU DIX HUIT MAI DEUX MILLE SEIZE

PARTIES EN CAUSE :

Monsieur [REDACTED]
né le [REDACTED] à [REDACTED]
de nationalité Française
[REDACTED]
92190 MEUDON

Madame [REDACTED]
née le [REDACTED] à [REDACTED]
de nationalité Française
[REDACTED]
92190 MEUDON

Représentés par Me [REDACTED], avocat au barreau d'AMIENS
Plaidant par Me Jean-Pierre SALMON, avocat au barreau de NANTERRE

APPELANTS

ET

Madame [REDACTED]
née le [REDACTED] à [REDACTED]
de nationalité Française
[REDACTED]

Monsieur [REDACTED]
né le [REDACTED] à [REDACTED]
de nationalité Française
[REDACTED]

Représentés et plaidant par Me [REDACTED] de la SCP [REDACTED]
[REDACTED], avocat au barreau de [REDACTED]

INTIMES

DÉBATS & DÉLIBÉRÉ :

L'affaire est venue à l'audience publique du 08 mars 2018 devant la cour composée de [REDACTED], Président de chambre, [REDACTED] et [REDACTED], Conseillers, qui en ont ensuite délibéré conformément à la loi.

A l'audience, la cour était assistée de [REDACTED], greffier et de [REDACTED], greffier stagiaire.

Sur le rapport de [REDACTED] et à l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré et le président a avisé les parties de ce que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe le 24 mai 2018, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile.

PRONONCÉ :

Le 24 mai 2018, l'arrêt a été prononcé par sa mise à disposition au greffe et la minute a été signée par [REDACTED], Président de chambre, et [REDACTED], greffier.

*
* *

DECISION :

Par acte notarié du 14 janvier 2014 dressé par Maître [REDACTED], notaire, [REDACTED] et [REDACTED] (ci-après les époux [REDACTED]) ont consenti à [REDACTED] une promesse unilatérale de vente portant sur un ensemble immobilier sis commune de [REDACTED] au prix de 340.000 €.

A cette occasion, [REDACTED] a consigné entre les mains de Maître [REDACTED], notaire une somme de 34.000 € à titre d'indemnité d'immobilisation. Cet acte prévoyait que [REDACTED] devait entamer les démarches nécessaires à l'obtention d'un prêt au plus tard le 29 janvier 2014 et en justifier par LRAR notifiée au notaire au plus tard le 6 février 2014, à défaut de quoi il serait censé avoir renoncé au bénéfice de cette condition suspensive.

Il a été également prévu que la promesse de vente est soumise à la condition suspensive de l'octroi d'un prêt.

Il n'a pas été procédé à la notification dans le délai imparti de la justification des démarches accomplies, le 23 janvier 2014, la société [REDACTED], courtier en prêts immobiliers mandaté par [REDACTED], ayant simplement écrit au notaire chargé d'établir l'acte de vente afin de lui indiquer que la SCI [REDACTED] constituée par [REDACTED], avait déposé une demande de prêt.

Considérant que [REDACTED] avait renoncé au bénéfice de la condition suspensive d'obtention de prêt "considérée comme réalisée", par acte d'huissier du 19 juin 2015, les époux [REDACTED] ont fait assigner devant le Tribunal de Grande Instance d'AMIENS, [REDACTED] pour entendre :

- Dire que l'indemnité d'immobilisation, pour un montant de 34.000 €, leur restera acquise définitivement ;
- Condamner [REDACTED] à leur payer 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Par jugement contradictoire du 18 mai 2016, le Tribunal de Grande Instance d'AMIENS a :

- Constaté l'intervention volontaire de [REDACTED] ;
- Débouté les époux [REDACTED] de l'intégralité de leurs demandes ;
- Dit que Maître [REDACTED], notaire, remettra à [REDACTED] la somme de 34000 € au titre de la restitution de l'indemnité d'immobilisation ;
- Condamné les époux [REDACTED] aux intérêts de cette somme au taux légal majoré à compter du 15^{ème} jour suivant la demande de remboursement, soit à compter du 22 mai 2014 par application des dispositions de l'article L 312-16 alinéa 2 du code de la consommation,
- Condamné les époux [REDACTED] à payer à [REDACTED] la somme de 1000€ par application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;
- Condamné les époux [REDACTED] aux dépens.

Par déclaration reçue au greffe de la Cour le 19 juillet 2016, les époux [REDACTED] ont interjeté appel de ce jugement.

Par conclusions transmises par la voie électronique le 21 décembre 2016, les époux [REDACTED] demandent à la Cour de :

- Infirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris ;
- statuant à nouveau,

À titre principal :

- Dire que [REDACTED] n'a jamais usé de la faculté de substitution qui lui était offerte et que la demande de prêt qu'il a produite a été faite au nom d'une SCI en cours de constitution et non par lui-même ;
- Dire en conséquence que [REDACTED] ne justifie donc pas d'une demande de prêt conforme aux stipulations de la promesse de vente du 14 janvier 2014;
- Dire que, ce faisant, il a empêché l'accomplissement de la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt stipulée à ladite promesse ;
- Dire que ladite condition suspensive est donc réputée accomplie sur le fondement de l'article 1178 du code civil ;
- Constater que, malgré la réalisation de la condition, [REDACTED] n'a pas sollicité l'exécution de la promesse dans le délai contractuel expirant le 31 mars 2014;

À titre subsidiaire :

- Dire que [REDACTED] ne saurait en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions du code de la consommation car :
 - .dans la mesure où il n'a pas fait usage de la faculté de substitution qui lui était offerte, son projet d'acquisition s'inscrivait dans le cadre d'une activité professionnelle et commerciale et plus précisément de son activité liée à l'automobile (construction d'un circuit de vitesse autos et motos) ;
 - .s'il avait usé de la faculté de substitution qui lui était offerte, son projet aurait alors été celui de la SCI [REDACTED] qui n'est pas une personne physique au sens de l'article préliminaire au code de la consommation ;
- Constater que [REDACTED] ne rapporte pas la preuve qu'il aurait notifié au notaire, au plus tard le 6 février 2014, un document prouvant qu'il aurait engagé des démarches tendant à l'obtention d'un prêt ;
- Dire que la condition suspensive d'obtention de prêt doit être contractuellement tenue comme réalisée ;
- Dire que, malgré la réalisation de la condition, [REDACTED] n'a pas demandé l'exécution de la promesse dans le délai contractuel expirant le 31 mars 2014 ;

Et, en tout état de cause :

- Dire que l'indemnité d'immobilisation, pour un montant total de 34.000 €, leur restera acquise définitivement et produira intérêts au taux légal à compter du 8 avril 2015, date de la mise en demeure d'avoir à la restituer ;
- Ordonner que l'indemnité d'immobilisation soit remise aux époux [REDACTED]

par Maître [REDACTED], notaire, dans les quinze jours de la présentation d'un justificatif de la signification de l'arrêt à intervenir à [REDACTED] ;
-Débouter les intimés de l'ensemble de leurs prétentions, fins et conclusions ;
-Condamner [REDACTED] à leur payer une somme de 8.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
-Les condamner aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Par conclusions transmises par la voie électronique le 5 mai 2017, [REDACTED] et [REDACTED] (ci-après les époux [REDACTED]) demandent à la Cour de :

-Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;
En conséquence,
-Débouter les époux [REDACTED] de l'intégralité de leurs demandes ;
A titre infiniment subsidiaire,
-Réduire l'indemnité d'immobilisation à 1 € symbolique ;
-Condamner les époux [REDACTED] à leur payer la somme de 5 000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;
-Condamner les époux [REDACTED] aux dépens dont distraction au profit de la SCP [REDACTED] conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est fait expressément référence aux conclusions des parties, visées ci-dessus, pour l'exposé de leurs prétentions et moyens.

Par ordonnance du 17 janvier 2018, le conseiller de la mise en état a prononcé la clôture et renvoyé l'affaire pour plaidoiries à l'audience du 15 février 2017.

L'action en justice opposant les parties ayant été introduite avant le 1^{er} octobre 2016, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-31 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, celle-ci n'est pas applicable au présent litige ; il sera donc fait référence aux articles du code civil selon leur numérotation antérieure à cette entrée en vigueur.

CECI EXPOSE, LA COUR,

Sur l'incidence de l'absence de notification de la demande de prêt :

L'article L. 312-16 du code de la consommation dispose que lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 et la section 5 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement. Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa du présent article n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit. A compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié.

Les dispositions ce texte sont d'ordre public.

Par ailleurs, l'article préliminaire du code de la consommation dispose qu'au sens du présent code est considéré comme un consommateur toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale.

En application de l'ensemble de ces dispositions, il est considéré que la clause d'une promesse de vente imposant à l'acquéreur un délai pour déposer une demande de prêt et la notification de cette demande au notaire, lorsque l'acquéreur est un consommateur au sens où l'entend le code de la consommation doit être considéré comme non avenue.

En l'espèce, il ressort des pièces produites :

- que l'acte du 14 janvier 2014 comporte une clause imposant un délai à [REDACTED] pour déposer une demande de prêt et justifier de ses démarches rédigée en ces termes en son article « conditions suspensives »: « le bénéficiaire s'engage à effectuer les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts susvisés dans un délai de QUINZE (15) JOURS à compter de la signature du présent acte. Il devra en justifier par un écrit du ou des organismes sollicités remis au notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser la vente au plus tard dans les HUIT (8) JOURS après l'expiration de ce délai. À défaut pour le BÉNÉFICIAIRE d'avoir procédé à cette notification par LRAR, celui-ci sera censé avoir renoncé définitivement au bénéfice de la condition suspensive d'obtention de prêt(s). La condition suspensive d'obtention de prêt étant alors considérée comme réalisée » ;

- que [REDACTED] n'a pas justifié, par LRAR adressée au notaire au plus tard le 6 février 2014, avoir engagé les démarches nécessaires à l'obtention d'un prêt ;

- que le seul document adressé au notaire ne respecte pas les stipulations contractuelles dès lorsqu'il n'a pas été adressé par le bénéficiaire [REDACTED], mais par la société [REDACTED], courtier en prêts immobiliers, qu'il ne constitue pas un « écrit du ou des organismes sollicités », à savoir les prêteurs de deniers, mais simplement un document émanant d'une société ayant pour mission d'effectuer les démarches nécessaires vis-à-vis des dits organismes et qu'il n'a pas été notifié par LRAR ;

- que [REDACTED] est un professionnel du secteur de l'automobile, ainsi qu'il cela ressort du document émanant du registre du commerce et des sociétés produit et avait la qualité de gérant de la SARL [REDACTED] située à AMIENS ;

- que s'il a effectivement cessé ses activités, il ressort de ce même document que cette cessation n'est intervenue que le 31 décembre 2015, c'est à dire bien après la signature de l'acte litigieux du 14 janvier 2014 ;

- que son projet était d'acquérir l'ensemble immobilier des époux [REDACTED] afin d'y faire construire « un circuit de vitesse autos et motos », ce qu'a expressément reconnu le Maire de [REDACTED] dans un courrier daté du 7 novembre 2016 ;

- que son projet était encore évoqué dans le courrier qu'il a adressé le 24 septembre 2013 aux époux [REDACTED] d'où il ressort qu'il était intéressé par la proximité du bien d'un axe autoroutier parcourue par des milliers de véhicules qu'il a considéré comme constituant un avantage ;

- que [REDACTED] est visée dans l'acte comme épouse de [REDACTED] et non comme bénéficiaire de la promesse ;

Compte tenu de l'ensemble de ses éléments, il est démontré :

- que [REDACTED] a contracté avec les époux [REDACTED] en qualité de professionnel et non de simple consommateur ;

- que [REDACTED] ne peut donc se prévaloir du caractère non avenue de la clause relative à la notification de la demande de prêt en se fondant sur l'article L. 312-16 précité ;

- que [REDACTED] qui n'a pas la qualité de professionnel n'a pas contracté avec les époux [REDACTED] et ne peut revendiquer le caractère non avenue de la clause litigieuse en se fondant sur l'article L. 312-16 précité ;

- que [REDACTED] n'a pas notifié au notaire, au plus tard le 6 février 2014, un document prouvant qu'il avait engagé les démarches nécessaires à l'obtention d'un prêt.

Par ailleurs, en supposant que [REDACTED] ait pu légitimement user de la faculté de substitution prévue par l'acte litigieux, en sollicitant une demande de prêt au nom de la SCI [REDACTED], cette société civile ne peut être considérée comme constituant une personne physique au sens du code de la consommation et ne peut revendiquer le caractère non avenu de la clause litigieuse en se fondant sur l'article L. 312-16 précité.

Il s'ensuit qu'en l'absence de notification de la demande de prêt dans le délai qui été contractuellement imparti lequel expirait le 6 février 2014, la condition suspensive d'obtention de prêt doit être contractuellement tenue comme réalisée et ni [REDACTED] ni le cas échéant la SCI [REDACTED] n'ayant demandé l'exécution de la promesse dans le délai contractuel expirant le 31 mars 2014, les époux [REDACTED] sont fondés à réclamer paiement de l'indemnité d'immobilisation.

Sans qu'il soit besoin de rechercher si par ailleurs, la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt doit être considérée comme accomplie en raison de fautes commises par [REDACTED] dans la recherche d'un prêt, il convient donc d'infirmar le jugement en ce qu'il a débouté les époux [REDACTED] de leurs demandes fondées sur l'accomplissement des conditions suspensives.

Sur l'indemnité d'immobilisation :

Conformément aux dispositions de l'article 1152 du code civil, lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter payera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte, ni moindre.

Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire sera réputée non écrite.

L'article « indemnité d'immobilisation » de l'acte litigieux indique que : « En considération de la promesse formelle conférée au BÉNÉFICIAIRE par le PROMETTANT [...], le BÉNÉFICIAIRE a versé, à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, la somme de TRENTE-QUATRE MILLE EUROS (34.000,00 €) au PROMETTANT qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

[...] Il est expressément convenu :

[...] – que cette somme, non productive d'intérêts, restera acquise définitivement au PROMETTANT [les époux [REDACTED]], à titre d'indemnité d'immobilisation fixée conventionnellement entre les parties, si le BÉNÉFICIAIRE [REDACTED] ne demande pas l'exécution de la présente promesse de vente dans les délais et conditions convenus, malgré la réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées ».

En l'espèce, il est constant :

- que cette indemnité d'immobilisation prévue s'analyse en une clause pénale au sens de l'article 1152 précité ;
- que l'immobilisation d'un bien immobilier du fait de la signature d'une promesse de vente non suivie d'effet est susceptible de causer au vendeur qui reste dans l'expectative d'une vente un préjudice ;
- que ce préjudice doit être fixé en fonction de la durée d'immobilisation effective du bien ;
- que les courriers échangés entre Maître [REDACTED] et Maître [REDACTED] démontrent que dès le 31 mars 2014, il était acquis que la vente ne se réaliserait pas et que Maître [REDACTED] demandait le remboursement de l'indemnité d'immobilisation consignée.

Il en résulte que le bien n'a été immobilisé que du 14 janvier au 31 mars 2014, soit moins de trois mois, que le paiement d'une somme de 34.000 € apparaît excessif au regard de la faible durée

de l'immobilisation et que l'indemnité d'immobilisation doit être ramenée à 10.000 € qui doit produire intérêt au taux légal conformément aux dispositions de l'article 1153-1 du code civil à compter du présent arrêt.

Le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a dit que Maître [REDACTED] devra remettre à [REDACTED] la somme de 34.000 € au titre de la restitution de l'indemnité d'immobilisation, il convient de dire que Maître [REDACTED] devra remettre à [REDACTED] la somme de 24.000 € au titre de la restitution du trop perçu de la somme reçue à valoir sur l'indemnité d'immobilisation, que Maître [REDACTED] devra remettre la somme de 10.000 € aux époux [REDACTED] et que ces restitutions devront intervenir dans les 15 jours de la présentation d'un justificatif de la signification du présent arrêt.

Par ailleurs, le jugement sera infirmé en ce qu'il a condamné les époux [REDACTED] aux intérêts sur la somme de 34.000 € au taux légal majoré de moitié à compter du 22 mai 2014 et [REDACTED] sera condamné à payer aux époux [REDACTED] les intérêts au taux légal sur la somme de 10.000 € à compter du présent arrêt et ce jusqu'à restitution effective des fonds revenant aux époux [REDACTED].

Sur des dépens et les frais irrépétibles :

[REDACTED] succombant en l'essentiel de ses demandes :

- il doit être condamné aux dépens de première instance et d'appel ;
- le jugement doit être infirmé en ce qu'il a condamné les époux [REDACTED] aux dépens de première instance ;
- il doit être débouté de sa demande au titre des frais irrépétibles pour la procédure d'appel ;
- le jugement doit être infirmé en ce qu'il a condamné les époux [REDACTED] à lui payer au titre des frais irrépétibles de première instance la somme de 1000 €. L'équité commandant de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en faveur des époux [REDACTED], il convient de leur allouer de ce chef la somme de 1800 €.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort :

Infirmé le jugement rendu le 18 mai 2016 entre les parties par le Tribunal de Grande Instance d'AMIENS en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau et y ajoutant :

Fixe à 10.000 € le montant de l'indemnité d'immobilisation incombant à [REDACTED] laquelle portera intérêt au taux légal à compter du présent arrêt;

Dit que Maître [REDACTED], notaire devra remettre à [REDACTED] la somme de 24.000 € au titre de la restitution du trop perçu de la somme reçue à valoir sur l'indemnité d'immobilisation,

Dit que Maître [REDACTED] devra remettre la somme globale de 10.000 € à titre d'indemnité d'immobilisation à [REDACTED] et [REDACTED];

Dit que ces restitutions devront intervenir dans les 15 jours de la présentation d'un justificatif de la signification du présent arrêt ;

Condamne [REDACTED] à payer à [REDACTED] et [REDACTED] les intérêts au taux légal sur la somme de 10.000 € à compter du présent arrêt et jusqu'au jour de la restitution effective des fonds ;

Condamne [REDACTED] à payer à [REDACTED] et [REDACTED]
[REDACTED] la somme globale de 1800 € par application des dispositions de
l'article 700 du code de procédure civile ;

Déboute les parties de leurs plus amples demandes ;

Condamne [REDACTED] aux dépens tant de première instance que d'appel.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT