

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 26 OCTOBRE 2018

(n° 18/340 , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 17/07701 - N° Portalis 35L7-V-B7B-B3DJ3

Décision déferée à la Cour : Jugement du 9 février 2017 - Tribunal de Grande Instance de CRÉTEIL - RG n° 15/02205

APPELANTS

Monsieur [R] [D]

né le [Date naissance 1] 1950 à [Localité 1]

Demeurant [Adresse 1]

[Localité 2]

Madame [V] [U] épouse [D]

née le [Date naissance 1] 1969 à [Localité 3] (94)

Demeurant [Adresse 1]

[Localité 2]

Représentés par Me Bruno REGNIER de la SCP REGNIER - BEQUET - MOISAN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0050

INTIMÉE

Madame [Z] [P] [L]

née le [Date naissance 2] 1963 à [Localité 4] (PORTUGAL)

Demeurant [Adresse 2]

[Localité 2]

Représentée par Me Delphine MOLLANGER, avocat au barreau de PARIS, toque : D0627

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 21 Septembre 2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant M. Dominique GILLES, Conseiller, 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, Conseiller

M. Dominique GILLES, Conseiller

Greffier, lors des débats : Mme Camille LEPAGE

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

Mme [P] [Z] [L], propriétaire d'une parcelle sise [Adresse 3] (94), cadastrée section AH n°[Cadastré 1], a obtenu, d'une part, le 21 novembre 2010, un permis de construire pour agrandir l'habitation qui y est implantée et, d'autre part, en vertu d'un arrêté municipal du 8 mars 2011 de non opposition à déclaration préalable, l'autorisation de diviser la parcelle en deux unités foncières, correspondants à des lots A et B, sous réserve de devoir démolir une partie de la construction sise sur le lot A afin de garantir une desserte du lot B, d'une largeur d'au moins 3,50 mètres. Cet arrêté annexe un plan de division dressé par géomètre-expert, qui figure les lots A et B, la construction existante sur le lot A et l'emprise de la servitude de 3,50 mètres de large à établir, qui comprend l'angle Sud-Est, à démolir, de la construction. Par acte sous seings privés du 22 juin 2011, Mme [L] a vendu sous conditions suspensives, moyennant le prix de 186 000 €, à M. [R] [D] et à Mme [V] [U] un terrain à bâtir de 384 mètres carrés, situé [Adresse 3] (Val-de-Marne), à prélever sur une parcelle plus vaste cadastrée section AH n°[Cadastré 1].

L'acte précise que la 'contenance vendue' sera distraite de la parcelle plus vaste 'au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du vendeur par tout géomètre expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente'.

L'acte précise qu'une servitude de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules sera créée au profit du lot divisé et vendu, le lot B, à la charge de l'autre lot, le lot A. L'acte vise et annexe le même plan de division que ci-dessus.

Le vendeur s'est engagé dans l'acte à supporter les 'frais de viabilité' du terrain ('eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, eau') ainsi que 'le coût de la démolition de la partie actuellement construite sur la servitude de passage'.

Les parties ont stipulé une clause pénale de 18 600 € et les acquéreurs ont immédiatement versé une somme de 2 000 €, remise à M. [C], notaire à [Localité 5], désigné séquestre des fonds. Ce contrat a prévu que la signature de l'acte authentique de vente aurait lieu au plus tard le 30 mai 2012, avec toutefois prorogation automatique de ce délai jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires, la prorogation ne pouvant, en toutes hypothèses, excéder le 15 juin 2012. Cet acte authentique n'a cependant pas été signé, en dépit de la réalisation de toutes les conditions suspensives, en ce compris celle tenant à l'obtention par les acquéreurs d'un permis de construire. M. [D] et Mme [U] se sont mariés le [Date mariage 1] 2011. Mme [L], par lettre recommandée avec accusé de réception du 31 mai 2012, a mis en demeure les époux [D] de permettre à leur propre notaire, M. [M] [Y], notaire associé à [Localité 6] et chargé d'établir la vente, de pouvoir le faire. Mme [L] a également demandé qu'à défaut de signature, la carence des acquéreurs soit constatée. Les époux [D] ont fait sommer, par huissier de justice, Mme [L] de signer l'acte authentique. Le 28 juin 2012, M. [Y] a dressé un procès-verbal de difficulté. Les époux [D] y ont précisé, d'une part, que Mme [L] restait devoir réaliser des travaux pour que la largeur de la servitude atteigne celle convenue de 3,50 mètres sur toute sa longueur et, d'autre part, s'agissant des travaux de viabilité, qu'ils exigeaient la remise du descriptif des ouvrages exécutés, du plan des ouvrages avec une coupe, le procès-verbal de réception des ouvrages, le justificatif de l'assurance de garantie décennale de l'entrepreneur. Mme [L] a quant à elle fait préciser au procès-verbal de difficulté qu'elle avait réalisé tous les travaux prévus à l'avant-contrat et que pour la servitude de passage 's'il s'avère qu'il y a lieu de démolir partiellement ou totalement les piliers de soubassement du portail pour atteindre au moins 3,50 mètres de largeur, elle exécutera ces travaux'. Le notaire a restitué aux époux [D] le chèque de banque du montant du solde du prix augmenté des frais qu'ils lui avaient préalablement remis. Les deux parties ont déclaré se réserver de mettre en oeuvre la clause pénale.

Par lettre recommandée du 3 juillet 2012, Mme [L] a indiqué qu'elle renonçait à la vente. Aux termes d'une ordonnance de référé définitive du 12 septembre 2012, les époux [D] ont vainement demandé au juge des référés, par assignation du 5 juillet 2012 délivrée à Mme [L], l'organisation d'une mesure d'instruction pour déterminer si la desserte de la parcelle était conforme à l'arrêté municipal du 8 mars 2011, pour décrire l'état d'avancement des travaux de viabilité et pour rechercher si ces travaux étaient conformes aux documents contractuels ou aux règles de l'art. Mme [L], par acte extrajudiciaire du 16 décembre 2014, a assigné les époux [D], pour demander le bénéfice de la clause pénale et l'indemnisation de ses préjudices.

C'est dans ces conditions que le tribunal de grande instance de Créteil, par jugement du 09 février 2017, a :

- condamné les époux [D] à payer à Mme [Z] [L] la somme de 18 600 €,
- autorisé le notaire, pour le paiement partie de cette somme, à se dessaisir entre les mains des époux [D], de la somme de 2 000 € détenue en qualité de séquestre,
- condamné in solidum les époux [D] à payer à Mme [L] la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- rejeté toutes les autres demandes,
- condamné in solidum les époux [D] aux dépens,

Par dernières conclusions du 14 août 2018, les époux [D], appelants, demandent à la Cour de :

vu les articles 1103, 1231-1, 1226 et 1240 du code civil ;

- infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;
- constater que Mme [L] ne justifie pas de la réalisation du droit de passage et qu'elle ne démontre pas avoir satisfait dans les délais aux obligations fixées par la promesse ;
- la débouter en conséquence de ses demandes ;
- dire que la vente immobilière ne s'est pas réalisée par la faute de Mme [L] ;
- la condamner à leur verser les sommes suivantes :
 - . 18 600 € au titre de la clause pénale,

- . 8 000 € au titre du préjudice moral,
- . 8 899,50 € au titre de remboursement de frais,
- dire que la somme de 2 000 € séquestrée leur sera restituée et ordonner à M. [C], notaire, d'y procéder ;
- subsidiairement :
- réduire la clause pénale ;
- en tout état de cause :
- débouter Mme [L] de son appel incident et de ses demandes ;
- condamner Mme [L] à leur payer une somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- la condamner aux entiers dépens.

Par dernières conclusions du 4 septembre 2018, Mme [L] prie la Cour de :

- vu les articles 1134, 1147, 1152 et 1226 du code civil ;
 - confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a condamné les époux [D] à lui payer une somme de 18 600 € au titre de la clause pénale et les a déboutés de l'ensemble de leurs demandes ;
 - l'infirmant pour le surplus et y ajoutant :
 - condamner les époux [D] à lui payer les sommes suivantes :
 - . 28 840 € au titre de la perte de loyers,
 - . 20 000 € au titre de la dépréciation de la valeur du terrain,
 - . 1 € au titre du préjudice moral et d'agrément ;
 - en tout état de cause :
- condamner les époux [D] à lui payer une somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

SUR CE

LA COUR

- Sur l'imputabilité de la non réitération de la vente par acte authentique

Pour condamner les époux [D] au paiement de la clause pénale, le jugement entrepris a retenu qu'il n'était pas établi que les obligations de Mme [L] relatives à l'exercice de la servitude de passage et aux travaux de viabilisation du terrain aient été exigibles avant la signature de l'acte authentique de vente, au contraire de l'obligation de démolir partiellement la construction existante sur le lot A, laquelle avait été exécutée à temps, dans le respect des prévisions du contrat faisant la loi des parties.

Le jugement a ainsi statué au vu de la rédaction de l'avant-contrat litigieux qui prévoit d'une part la constitution de la servitude 'sous réserve de la constatation authentique de la réalisation des présentes' et qui énonce au futur les obligations du vendeur en matière de viabilisation du terrain, sauf pour ce qui concerne la démolition partielle dont les parties ont été d'accord pour dire que, malgré une erreur de rédaction, le vendeur s'était engagé à procéder à la démolition partielle 'préalablement à la signature de l'acte authentique.' Le jugement entrepris a retenu que Mme [L] rapportait la preuve d'avoir satisfait aux obligations qui lui incombaient au moyen d'un constat d'huissier du 16 mai 2012 et d'une facture Da Silva du 30 janvier 2012.

Toutefois, les époux [D] font valoir en cause d'appel que Mme [L] n'a jamais démontré avoir satisfait aux règles d'urbanisme concernant un terrain issu d'une division foncière et découlant des dispositions de l'article L 442-1 du code de l'urbanisme, règles qui, selon eux, se sont imposées aux parties. Selon les appelants Mme [L] ne démontrerait pas, en particulier, que le terrain objet de la vente litigieuse ait été viabilisé pour la date signature de l'acte définitif.

S'agissant des travaux de viabilisation du terrain et de ceux garantissant son accessibilité, il résulte des dispositions d'ordre public de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable à la date de la déclaration préalable et celle de l'avant contrat litigieux que constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. En application de ces dispositions, tout détachement, dès l'émergence du premier lot à construire, est constitutif d'un lotissement et nécessite a minima une déclaration préalable. Mme [L] a, en l'espèce, elle-même voulu faire précéder l'avant-contrat litigieux d'une déclaration préalable selon la procédure de lotissement, et cette déclaration a fait l'objet d'une décision administrative définitive de non opposition.

Cette décision administrative s'est imposée aux parties comme elle s'impose au juge.

Si l'avant-contrat énonce, au sujet du défaut de bornage préalable, que le terrain objet du contrat n'est pas un lot de lotissement, il mentionne néanmoins expressément que l'opération entre dans le cadre des dispositions de l'article L 442-3 du code de l'urbanisme, raison pour laquelle il a été divisé selon la procédure de déclaration préalable. Or, cet article a pour seul objet de soumettre à déclaration préalable 'les lotissements qui ne sont pas soumis à autorisation d'aménager'.

Par conséquent, dès lors que la Cour doit retenir que Mme [L] a vendu un lot de lotissement, celle-ci avait l'obligation

corrélative de livrer un terrain déjà équipé, sans pouvoir laisser aux acquéreurs d'autre charge que la réalisation des branchements de leurs futures installations privées aux réseaux publics, en limite de la voie publique et de la servitude assurant la desserte de l'unité foncière. Cela implique en particulier que Mme [L] a la charge de prouver que le passage de 3,50 mètres de largeur imposé pour la desserte de l'unité foncière vendue était aménagé sur toute la longueur nécessaire pour rejoindre la voie publique. En effet, la viabilisation de la parcelle comprend nécessairement son accessibilité par la desserte de 3,50 mètres de large dans les conditions définies par la décision administrative.

Mme [L], pour justifier l'application de la clause pénale contre les époux [D], a donc la charge de prouver d'une part qu'elle avait satisfait à ces obligations dans les délais prévus pour la signature de l'acte authentique de vente et, d'autre part, qu'elle avait permis aux acquéreurs de s'en assurer avant de signer.

Or, un premier projet d'acte authentique de vente proposé à la signature des époux [D] s'est borné à indiquer que les frais de viabilisation du terrain (eaux usées, eaux pluviales, réseau de télécommunication ainsi que le réseau d'électricité) 'seront à la charge du vendeur propriétaire du lot A' ainsi que les frais de réalisation du passage sur le lot A.

Un second projet, revenant sur cette rédaction défectueuse, a prévu d'indiquer que les travaux de viabilisation, comprenant l'eau courante, avaient été effectués, ainsi qu'il résultait d'un procès verbal de constat d'huissier, mais le notaire rédacteur n'a précisé ni l'auteur ni la date d'un tel constat.

Mme [L] avait d'ailleurs formellement déclaré dans sa lettre recommandée de mise en demeure du 31 mai 2012, puis dans celle du 3 juillet 2012, que ces obligations n'étaient, selon elles et en vertu de l'avant-contrat, exigibles qu'après la signature de l'acte définitif et qu'elle avait justifié de ses obligations en faisant réaliser une tranchée depuis la limite du terrain litigieux à la limite de la voie publique, dans laquelle passent toutes les canalisations et câbles nécessaires à la viabilisation, 'en attente de raccordement au réseau de distribution'.

Le seul constat d'huissier produit relatif à ces travaux est celui de M. [B], huissier de justice à Saint Maur-des-Fossés, réalisé le 16 mai 2012 à la demande de Mme [L], qui fait effectivement état de canalisations et câbles en attente de raccordement au réseau public à la limite de la voie publique, sur la propriété que devait conserver la venderesse, l'huissier ayant identifié les câbles d'alimentation d'eau et d'électricité, ainsi le regard neuf de tout à l'égout installé près du portail et raccordé à une canalisation d'eau usée.

Toutefois, Mme [L], ainsi qu'elle le souligne dans ses conclusions, n'a communiqué ce constat d'huissier que par lettre du 16 juin 2012, soit après l'expiration du délai maximum de prorogation de la date de signature de l'acte authentique et à l'appui de sa demande au notaire de dresser un procès-verbal de carence.

En outre, si ce constat d'huissier précise que la tranchée a été rebouchée, Mme [L] n'établit avoir réalisé, en dehors de la

démolition partielle de sa maison, aucuns travaux concernant l'assiette du passage avec tous véhicules et de nature à permettre d'assurer la desserte de la parcelle vendue, conformément à la décision de non opposition à sa déclaration préalable. En effet, Mme [L] s'est bornée à produire une facture Da Silva du 30 janvier 2012 relative au seul passage des canalisations et à la démolition partielle de la maison.

Il doit être encore relevé qu'alors que les époux [D] reprochent à Mme [L] de ne pas avoir délimité le terrain vendu, ce qui suppose la délimitation du passage. Or, bien que les projets d'acte authentique fassent référence précise à un bornage des biens vendus réalisé le 16 janvier 2012, un tel document n'est pas produit.

Malgré le constat d'huissier du 16 mai 2012, Mme [L] ne rapporte pas non plus la preuve qui lui incombe de l'aménagement d'un passage de largeur d'au moins 3,50 mètres sur toute sa longueur, conformément à l'autorisation administrative de création de l'unité foncière vendue. Mme [L], qui a décidé à tort qu'elle pouvait s'acquitter de cette obligation après la signature de l'acte authentique, a déclaré devant le notaire à l'occasion du procès-verbal de difficulté que, 's'il s'avère qu'il y a lieu de démolir partiellement ou totalement les piliers de soubassement du portail pour atteindre au moins 3,50 mètres de largeur, elle exécutera ces travaux'.

Par conséquent, dès lors que Mme [L] est défaillante dans l'administration de la preuve qui lui incombe du respect de ses obligations dans les délais de réalisation par acte authentique de l'avant-contrat litigieux, la Cour doit retenir que les acquéreurs, dont la mauvaise foi n'est pas démontrée, ont seulement fait respecter leurs droits en refusant de signer ce projet d'acte authentique.

Le fait que l'acte définitif de vente n'ait pas été signé ne peut donc pas être imputé aux époux [D].

Le jugement sera infirmé en toutes ses dispositions.

Mme [L] sera déboutée de toutes ses demandes.

- Sur les demandes reconventionnelles

Dès lors que toutes les conditions suspensive de l'avant-contrat ont été levées et que la vente n'a pas été signée à cause des seuls manquements de Mme [L], celle-ci doit être condamnée au paiement de la clause pénale.

Mme [L] sera donc condamnée à payer à ce titre aux époux [D] une somme de 18 600 €.

Les époux [D] échouent à rapporter la preuve de l'existence d'un préjudice moral supplémentaire qui ne serait pas déjà compris dans la somme forfaitaire déjà allouée en vertu de la clause pénale. Ils seront donc déboutés de leur demande au titre du préjudice moral.

La demande de remboursement au titre d'un 'bilan médical' n'est justifiée ni dans son principe ni dans son montant.

Mme [L], qui succombe en appel supportera la charge des entiers dépens de première instance et d'appel.

Les frais de sommation et de procès verbal de carence prétendument réglés au notaire, dont le remboursement est demandé à hauteur de 500 €, ne font l'objet d'aucun justificatif à hauteur de la dépense alléguée. Seul le coût de l'acte extrajudiciaire de sommation de faire à hauteur de 117,45 € peut être remboursé et sera inclus dans les dépens.

Les frais d'affichage du permis de construire réglés à la SCP Xavier Blanc huissier de justice et dont le remboursement est demandé à hauteur de 308,15 € sont justifiés par l'acte produit. La demande à ce titre sera accordée au titre des dépens.

Les frais d'architecte prétendument réglés par chèques à hauteur de 7 176 € ne font l'objet d'aucun justificatif de règlement de la dépense alléguée, en dépit de la production du contrat d'architecte. En outre il s'agirait d'un préjudice matériel dont il n'est pas prouvé qu'il soit distinct de celui déjà réparé au titre de la clause pénale. La demande ne peut donc pas prospérer.

La dépense au titre d'un 'procès verbal de signification' dont le remboursement est demandé à hauteur de 160,40 €, somme qui aurait été réglée à l'huissier en deux chèques, ne fait l'objet d'aucun justificatif de dépense. La demande à ce titre ne peut donc pas prospérer.

En équité, Mme [L] versera aux époux [D] une somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Rappelle que le présent arrêt constitue un titre de restitution des fonds versés en application des dispositions infirmées du jugement assorti de l'exécution provisoire, assortis des intérêts au taux légal à compter de sa signification,

Condamne Mme [L] à payer aux époux [D] une somme de 18 600 € au titre de la clause pénale,

Condamne Mme [L] à payer aux époux [D] une somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne Mme [L] en tous les dépens qui comprendront les frais de sommation du 18 juin 2018 et les frais de procès verbal d'affichage du permis de construire du 31 janvier 2012 et qui pourront être recouverts conformément à l'article 699 du code de procédure civile,

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIÈRE LE PRÉSIDENT