

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

1re Chambre A

ARRÊT AU FOND

DU 03 JUILLET 2012

J.V.

N°2012/

Rôle N° 11/15968

[Z] [H] (MINEUR)

[B] [F] épouse [H] (MINEURE)

C/

[C] [W]

[O] [V] épouse [W]

[S] [W]

[G] [L] (MINEUR)

[A] [U] (MINEUR)

Grosse délivrée

le :

à :la SCP ERMENEUX CHAMPLY-LEVAIQUE

badie

la SCP COHEN-GUEDJ

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de NICE en date du 06 Septembre 2011 enregistré(e) au répertoire général sous le n° 09/2221.

APPELANTS

Monsieur [Z] [H]

né le [Date naissance 1] 1961 à [Localité 15] (ALGERIE) (99), demeurant [Adresse 13]

représenté par la SCP ERMENEUX-CHAMPLY - LEVAIQUE, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, constituée au lieu et place de la SCP BLANC-CHERFILS avoués,

plaidant par Me Thierry BAUDIN, avocat au barreau de NICE substitué par Me Marie-Nina VALLI, avocat au barreau de NICE

Madame [B] [F] épouse [H]

née le [Date naissance 4] 1966 à [Localité 12], demeurant [Adresse 13]

représentée par la SCP ERMENEUX-CHAMPLY - LEVAIQUE, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, constituée au lieu et place de la SCP BLANC-CHERFILS avoués,

plaidant par Me Thierry BAUDIN, avocat au barreau de NICE substitué par Me Marie-Nina VALLI, avocat au barreau de NICE

INTIMES

Monsieur [C] [W], demeurant [Adresse 3]

représenté par la SCP BADIE, SIMON-THIBAUT et JUSTON, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, constituée au lieu et place de la SCP DE SAINT FERREOL - TOUBOUL avoués,

plaidant par Me Stéphane MARINO, avocat au barreau de GRASSE

Madame [O] [V] épouse [W], demeurant [Adresse 3]

représentée par la SCP BADIE, SIMON-THIBAUT et JUSTON, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, constituée au lieu et place de la SCP DE SAINT FERREOL - TOUBOUL avoués,

plaidant par Me Stéphane MARINO, avocat au barreau de GRASSE

Monsieur [S] [W], demeurant [Adresse 3]

représenté par la SCP BADIE, SIMON-THIBAUT et JUSTON, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, constituée au lieu et place de la SCP DE SAINT FERREOL - TOUBOUL avoués,

plaidant par Me Stéphane MARINO, avocat au barreau de GRASSE

Maître [G] [L]

né le [Date naissance 6] 1942 à [Localité 8] (ALGERIE), demeurant Notaire - [Adresse 5]

représenté par la SCP COHEN GUEDJ, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

plaidant par SCP FRANCK-BERLINER-DUTERTRE-LACROUTS, avocats au barreau de NICE,

Maître [A] [U] demeurant [Adresse 2]

représenté par la SCP COHEN GUEDJ, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

plaidant par SCP FRANCK-BERLINER-DUTERTRE-LACROUTS, avocats au barreau de NICE,

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 785, 786 et 910 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été débattue le 04 Juin 2012 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Jean-Paul LACROIX-ANDRIVET, Président, et Monsieur Jean VEYRE, Conseiller, chargés du rapport.

Monsieur Jean VEYRE, Conseiller, a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Monsieur Jean-Paul LACROIX-ANDRIVET, Président

Monsieur Jean VEYRE, Conseiller

Madame Anne VIDAL, Conseiller

Greffier lors des débats : Mademoiselle Patricia POGGI.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 03 Juillet 2012.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 03 Juillet 2012.

Signé par Monsieur Jean-Paul LACROIX-ANDRIVET, Président et Mademoiselle Patricia POGGI, greffier auquel la minute

de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Vu le jugement rendu le 6 septembre 2011 par le tribunal de grande instance de Nice dans le procès opposant M. [Z] [H] et son épouse née [B] [F] à M. [C] [W] et son épouse née [O] [V], M. [S] [W], M° [G] [L] et M° [A] [U] ;

Vu la déclaration d'appel de M. et Mme [H] du 15 septembre 2011 ;

Vu les conclusions déposées par Me [U] et Me [L] le 24 janvier 2012;

Vu les conclusions récapitulatives déposées par M. et Mme [H] le 23 mars 2012 ;

Vu les conclusions récapitulatives déposées par les consorts [W] le 18 mai 2012.

SUR CE :

Attendu que M. et Mme [H] et la SCI [W] en cours d'immatriculation ont conclu un compromis de vente en date des 10 et 22 juillet 2008, portant sur un immeuble situé à [Localité 18] pour un prix de 590.000 € ; qu'il était prévu dans cet acte que le financement de cette acquisition se ferait au moyen d'un apport de 430.000 € et d'un prêt bancaire de 200.000 € ; qu'il était précisé sous l'intitulé 'conditions suspensives liées à l'obtention d'un crédit'- 'Le présent avant contrat est soumis à la condition suspensive stipulée au seul profit de l'acquéreur de l'obtention par ce dernier d'un ou plusieurs prêts bancaires qu'il envisage de contracter auprès de tout établissement prêteur de son choix sous les conditions énoncées ci-dessous 'soit un prêt de 200.000 € d'une durée de 25 ans maximum au taux maximum de 5,20 % ;

Qu'il était également indiqué en page 5 de cet acte que l'obtention de ce prêt devrait, pour réaliser la condition suspensive des dispositions de l'article L 312-16 du Code de la construction intervenir au plus tard le (.....), les parties n'ayant pas complété la date, et en page 9 sous l'intitulé 'signature de l'acte authentique de vente' : ' d'un commun accord entre les parties, l'acte authentique de vente réitérant les présentes sera reçu par Me [A] [U], notaire à [Localité 17] avec la participation de Me [G] [L], notaire à [Localité 16] ; Cet acte interviendra au plus tard le 30 septembre 2008;

Cette date n'est pas extinctive, mais constitutive du point de départ à partir duquel une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception par acte extrajudiciaire' ;

Qu'il était également convenu du paiement à titre de clause pénale d'une somme égale à 10 % du prix de vente si le défaut de réalisation incombait au vendeur , cette somme étant prélevée à due concurrence sur le dépôt de garantie de 30.000 €, versé lors de la signature du compromis entre les mains de Me [U], notaire ;

Que par acte du 4 février 2009, M. et Mme [H] ont fait sommation à M. [C] [W] d'avoir à comparaître le mardi 10 février 2009 en l'étude de Me [U] afin de signer l'acte définitif de vente, que M. [C] [W] s'est présenté à l'étude et à indiqué qu'il renonçait à l'acquisition projetée, pour non réalisation de la condition suspensive dans les délais impartis ;

Attendu que les consorts [W] demandent la restitution de dépôt de garantie ; que M. et Mme [H] conclut au rejet de leur demande, tout en sollicitant le paiement de 59.000 € au titre de la clause pénale ;

Attendu, sur le moyen tiré de l'absence de notification du compromis à l'acquéreur et de l'application des articles L 271-1 et L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, que ces dispositions étaient sans application en l'espèce, l'acquéreur n'étant pas une personne physique ;

Attendu sur la défaillance de la condition suspensive, que le fait qu'il n'ait pas été précisé dans le compromis de date butoir spécifique pour la réalisation de cette condition est indifférent, dès lors qu'il était convenu que la signature de l'acte devait intervenir au plus tard le 30 septembre 2008, ce qui impliquait nécessairement que les conditions suspensives devaient être réalisées à cette date ; qu'il n'est pas démontré que les consorts [W] aient en quoi que ce soit fait obstacle à la réalisation de la condition d'obtention du prêt dans ce délai, et que la défaillance de cette condition a en conséquence entraîné la caducité de la vente ; que c'est dès lors à bon droit, et par des motifs pertinents que la cour adopte, que le tribunal a ordonné la restitution du dépôt de garantie, et débouté M. et Mme [H] de l'ensemble de leurs demandes ;

Attendu que les consorts [W], qui ne démontrent pas la mauvaise foi de M. et Mme [H], ne peuvent prétendre à une allocation de dommages-intérêts, ni au paiement d'intérêts sur la somme séquestrée ;

Attend que M. et Mme [H], qui succombent au principal, doivent supporter les dépens et qu'il apparaît équitable de les condamner à payer au titre des frais irrépétibles exposés en cause d'appel 1.500 € aux consorts [W] et 1.500 € à Me [L] et Me [U].

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant publiquement, contradictoirement, et en dernier ressort ;

Confirme en toute ses dispositions le jugement entrepris ;

Condamne M. et Mme [H] à payer au titre des frais irrépétibles exposés en cause d'appel 1.500 € aux consorts [W] et 1.500 € à Me [L] et Me [U] ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

Condamne M. et Mme [H] aux dépens d'appel et dit qu'ils seront recouverts dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,