

24 février 2011

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 10/01925

1re Chambre B

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

1re Chambre B

ARRÊT AU FOND

DU 24 FÉVRIER 2011

FG

N°2011/120

Rôle N° 10/01925

[Y] []

C/

SARL N.J.M.

[C] []

Grosse délivrée

le :

à :

réf

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN en date du 10 Décembre 2009 enregistré au répertoire général sous le n° 08/04812.

APPELANT

Monsieur [Y] [I],

né le [Date naissance 2] 1957 à [Localité 5], demeurant [Adresse 3]

Représenté par la SCP DE SAINT FERREOL-TOUBOUL, avoués à la Cour

INTIMES

la SARL N.J.M.,

prise en la personne de son représentant légal en exercice

dont le siège est [Adresse 4]

Représentée par la SCP BLANC-CHERFILS, avoués à la Cour,

Assistée de la SCP LABORDE Michel - FOSSAT Brigitte, avocats au barreau de DRAGUIGNAN substituée par Me Elodie GIGANT, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

Maître [C] [J],

demeurant [Adresse 1]

Représenté par la SCP COHEN - GUEDJ, avoués à la Cour,

Ayant pour avocat Me François LOUSTAUNAU, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

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 20 Janvier 2011 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur François GROSJEAN, Président, et Monsieur Hugues FOURNIER, Conseiller, chargés du rapport.

Monsieur François GROSJEAN, Président, 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 François GROSJEAN, Président

Monsieur Michel NAGET, Conseiller

Monsieur Hugues FOURNIER, Conseiller

Greffier lors des débats : Mademoiselle Lugdivine BERTHON.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 24 Février 2011.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 24 Février 2011.

Signé par Monsieur François GROSJEAN, Président et Mademoiselle Lugdivine BERTHON, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

EXPOSÉ DES FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS,

Par acte sous seing privé du 14 avril 2006, la société NJM Sarl, venderesse, a signé avec M. [Y] [I], acquéreur, une promesse synallagmatique de vente d'un appartement à [Localité 6], résidence [7], moyennant le prix de 250.000 €, avec condition suspensive d'obtention d'un prêt de 250.000 € sur 20 ans, et avec dépôt entre les mains de M°[J], notaire, d'une somme de 12.500 €.

L'acte authentique n'a pas été signé.

Par ordonnance de référé réputée contradictoire du 11 octobre 2006, confirmée par arrêt de cour d'appel du 5 février 2008, M. [Y] [I] a été condamné à payer à la société NJM une indemnité provisionnelle de 12.500 €.

Les 11 et 18 juin 2008, M. [I] a fait assigner la société NJM et M°[J] devant le tribunal de grande instance de Draguignan aux fins de voir condamner la société NJM à lui restituer cette somme de 12.500 € et la voir condamner solidairement avec M°[J], notaire, à lui payer 5.000 € à titre de dommages et intérêts.

Par jugement contradictoire en date du 10 décembre 2009, le tribunal de grande instance de Draguignan a :

- débouté M. [I] de ses demandes,
- débouté la société NJM et M°[J] de leurs demandes en dommages et intérêts,
- condamné M. [I] à payer à la société NJM 2000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné M. [I] à payer à M°[J] 2000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- l'a condamné aux dépens dont distraction au profit de la SCP LABORDE et FOSSAT.

Par déclaration de la SCP de SAINT-FERREOL et TOUBOUL, avoués, en date du 29 janvier 2010, M.[Y] [I] a relevé appel de ce jugement.

Moyens

Par ses conclusions, déposées et notifiées le 28 mai 2010, M. [Y] [I] demande à la cour d'appel, au visa des articles 1134

et 1147 du code civil et L.312-16 du code de la consommation de :

- dire l'appel recevable et bien fondé, réformer le jugement,
- condamner la société NJM au paiement d'une somme de 12.500 € à titre de remboursement de l'indemnité d'immobilisation, avec intérêts au taux légal majoré de moitié et courant à partir du 10 août 2006,
- condamner solidairement la société NJM et M°[J] au paiement d'une somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts,
- subsidiairement, si la cour disait ne pas y avoir lieu à restitution du dépôt de garantie, condamner M°[J], pour violation de son obligation d'information et de conseil, au paiement d'une somme de 12.500 € à titre de dommages et intérêts, avec intérêts au taux légal majoré de moitié et courant à partir du 25 juillet 2006,
- en tout état de cause, condamner solidairement la société NJM et M°[J] au paiement d'une somme de 6.551,87 € en remboursement des frais de référé,
- condamner la société NJM et M°[J] au paiement d'une somme de 3.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ,
- condamner la société NJM et M°[J] aux entiers dépens, ceux d'appel distraits au profit de la SCP de SAINT-FERREOL et TOUBOUL, avoués.

Par ses conclusions, déposées et notifiées le 23 juin 2010, la société NJM Sarl demande à la cour d'appel, au visa des articles 1134, 1135 et 1147 du code civil, de :

- confirmer le jugement, débouter M. [I] de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- condamner M. [I] au paiement d'une somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- condamner M. [I] au paiement d'une somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner M. [I] aux entiers dépens, ceux d'appel distraits au profit de la SCP BLANC et CHERFILS, avoués.

Par ses conclusions, déposées et notifiées le 9 décembre 2010, M°[C] [J] demande à la cour d'appel de :

- confirmer le jugement,
- débouter M. [I] de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- condamner M. [I] au paiement d'une somme de 2.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- condamner M. [I] au paiement d'une somme de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, pour les frais irrépétibles d'appel,
- condamner M. [I] aux entiers dépens, ceux d'appel distraits au profit de la SCP COHEN GUEDJ, avoués.

L'instruction de l'affaire a été déclarée close le 6 janvier 2011.

Motivation

MOTIFS,

- Sur la condition suspensive :

La condition suspensive d'obtention de prêt insérée dans la promesse synallagmatique de vente prévoyait le dépôt de la demande de prêt dans le mois de la promesse, que l'acquéreur fasse diligence pour obtenir une offre de prêt au plus tard un mois avant la date prévue pour l'acte authentique, le tout sauf accord conventionnel ultérieur entre les parties. L'acquéreur devait faire connaître à la venderesse toute décision de refus ou d'acceptation de prêt dans les 48 heures.

La date de la promesse synallagmatique de vente était le 14 avril 2006. En conséquence la demande de prêt devait être déposée au plus tard le 14 mai 2006.

La date prévue pour la signature de l'acte authentique était le 31 juillet 2006. En conséquence l'offre de prêt, ou son refus, devait être porté à connaissance au plus tard le 30 juin 2006.

La promesse synallagmatique de vente précisait que l'information sur le dépôt de la demande de prêt devait être portée à la connaissance de la venderesse par lettre recommandée avec avis de réception adressée 'au promettant ou à son mandataire'.

M. [I] produit une copie d'une lettre datée du 21 avril 2006 adressée à M°[J], notaire, par laquelle il l'informe du dépôt d'un dossier de demande de prêt à la banque Caixa.

Il indique déposer une autre demande à la banque LCL.

Cette lettre n'a pas été adressée en recommandé. M°[J] affirme ne jamais l'avoir reçue.

M. [I] joint une attestation de la Caixabank, de dépôt de cette demande de prêt, et datée du 20 avril 2006.

La société NJM estime que cette attestation de la Caixabank datée du 20 avril 2006 est de complaisance sur la date, alors qu'il résulte du courrier de cette banque du 25 juillet 2006 que la demande a été déposée en réalité le 9 mai 2006.

En tout état de cause, la date du 20 avril ou du 9 mai n'a aucune importance alors que ces deux dates se situent dans le mois de la promesse synallagmatique de vente.

Ce qui fait question est la réalité de l'information de la société NJM. Il n'est pas établi que M. [I] ait informé la société NJM de ce dépôt.

Par la suite M. [I] a adressé le 22 juin 2006 une lettre recommandée avec avis de réception à M^o[J], notaire, pour demander une prorogation d'un mois du délai pour l'obtention du prêt car il n'avait pu obtenir le prêt demandé à Caixabank. Il demandait à M^o[J] d'en informer la venderesse. Cette lettre a été reçue par M^o[J] le 23 juin 2006.

M. [I] avait donc avisé M^o[J] plus d'un mois avant la date de la signature de l'acte authentique, de ce qu'il n'avait pas eu son prêt, en demandant à M^o[J] d'en aviser la venderesse. Il n'est pas établi que M^o[J], qui n'était pas le mandataire de la venderesse en informé la venderesse. Il n'en avait aucune obligation.

Par la suite, par lettre recommandée avec avis de réception du 25 juillet 2006, M. [I] a avisé M^o[J] du refus de la banque LCL.

Il résulte de ces éléments que :

- si M. [I] a bien déposé une demande de prêt auprès de la Caixabank dans le mois de la promesse synallagmatique de vente, il n'en pas informé la venderesse,
- M. [I] a essuyé un refus de prêt de la Caixabank fin juin 2006, dont il a informé le notaire, mais non la venderesse,
- M. [I] a essuyé un deuxième refus de la banque LCL le 25 juillet 2006, dont il a également informé le notaire, mais non la venderesse.

M. [I] a visiblement mal conçu le rôle du notaire, officier ministériel, tiers par rapport aux deux parties, et non mandataire ni de l'une ni de l'autre.

La promesse synallagmatique de vente précisait clairement que c'était la société Cabinet Immobilia Sarl qui était la mandataire de la venderesse.

Compte tenu de ce défaut d'information de la venderesse, soit directement, soit par sa mandataire, ni sur ses démarches en vue d'obtenir son prêt, ni sur les refus de prêts, M. [I] ne peut se prévaloir de la condition suspensive.

- Sur la clause pénale :

La promesse synallagmatique de vente précise : ' qu'à défaut de justification des demandes de prêts dans le délai ci-dessus fixé, le bénéficiaire sera considéré de mauvaise foi, dans ce cas les présentes seront caduques, nulles et non avenues aux torts du bénéficiaire, le promettant sera alors dégagé de tout engagement vis à vis du bénéficiaire, le dépôt de garantie sera alors acquis au promettant ..'.

Cette clause est parfaitement conforme aux dispositions de l'article L.312-16 du code de la consommation.

Cette clause doit s'appliquer.

Aucune réduction de son montant n'en a été demandé. Ce montant ne paraît pas excessif.

- Sur la demande de condamnation à dommages et intérêts :

Aucune faute n'a été commise par la société venderesse.

Quant au notaire, il n'a manqué à aucune de ses obligations.

Il appartenait à M. [I] de rester en contact avec la venderesse ou la mandataire de la venderesse. Le notaire n'était pas intervenu lors de la rédaction de la promesse synallagmatique de vente, son rôle était de préparer et mettre en forme l'acte authentique et non de participer aux négociations entre les parties. Le notaire n'a commis aucune faute.

Le jugement sera confirmé. Cependant, par équité, chaque partie conservera ses dépens et frais irrépétibles d'appel.

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

Statuant par arrêt contradictoire, prononcé publiquement, par mise à disposition au greffe,

Confirme le jugement rendu le 10 décembre 2009 par le tribunal de grande instance de Draguignan,

Dit que chaque partie conservera ses dépens et ses frais irrépétibles d'appel.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Première chambre civile 30 mai 2012

Les dates clés

- Cour de cassation Première chambre civile 30-05-2012
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 1B 24-02-2011