

Texte de la décision

R. G : 10/ 00603

COUR D'APPEL DE LYON

8ème chambre

ARRET DU 25 Octobre 2011

Décision du
Tribunal de Commerce de BOURG-EN-BRESSE
Au fond
du 18 décembre 2009

RG : 2008/ 5728
ch no

SARL SICOVAR " MAISONS PUNCH "

C/

X...

APPELANTE :

SARL SICOVAR " MAISONS PUNCH "
représentée par ses dirigeants légaux
381 avenue de l'Europe
69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE

représentée par Me Christian MOREL, avoué à la Cour

assistée de la SCP DJ VERNE LG BORDET J ORSI Y TETREAU, avocats au barreau de LYON

INTIMÉE :

Madame Nathalie X... épouse Y...

...

01340 JAYAT

représentée par Me André BARRIQUAND, avoué à la Cour

assistée de Me Jean François MANSUINO, avocat au barreau de BOURG-EN-BRESSE

Date de clôture de l'instruction : 24 Juin 2011

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 13 Septembre 2011

Date de mise à disposition : 25 Octobre 2011

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Pascal VENCENT, président
- Dominique DEFRASNE, conseiller
- Françoise CLEMENT, conseiller

assistés pendant les débats de Nicole MONTAGNE, greffier.

A l'audience, Dominique DEFRASNE 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 Pascal VENCENT, président, et par Nicole MONTAGNE, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSE DU LITIGE

Madame Nathalie X... épouse Y..., marchand de biens, a confié à la SARL SICOVAR à l'enseigne " MAISONS PUNCH " la construction de trois maisons individuelles à 01340 JAYAT, ... sur un terrain qui faisait l'objet d'une promesse de vente à son profit.

Trois contrats de construction ont été ainsi conclus entre les parties le 15 novembre 2005 pour les montants respectifs de :

- 114. 339 euros TTC,
- 106. 762 euros TTC,
- 105. 123 euros TTC.

Chacun des contrats rappelait la promesse de vente concernant le terrain et précisait que le financement de chaque immeuble serait assuré au moyen d'un emprunt de 140. 000 euros, le maître de l'ouvrage devant faire son affaire personnelle de l'obtention des prêts.

Il était également stipulé dans les conditions générales que le maître de l'ouvrage constituait le constructeur mandataire pour l'accomplissement des démarches nécessaires à l'obtention du permis de construire et qu'à cet effet il lui communiquerait les documents visés l'article 1. 4.

Enfin il était convenu que les conditions suspensives, relatives notamment à l'obtention des prêts et du permis de construire devaient être réalisées dans un délai de 18 mois après la signature du contrat.

Les permis de construire pour les trois constructions ont été obtenus le 6 novembre 2006.

Le 14 juin 2007, la société SICOVAR a demandé à madame Y... de faire procéder aux travaux laissés à sa charge (bornage du terrain, alimentation du chantier, etc) afin que les travaux puissent commencer.

Madame Y... lui a répondu alors le 3 juillet 2007 qu'elle n'avait pas obtenu le financement de son projet immobilier et qu'elle devait y renoncer, en joignant à son courrier la copie d'une lettre du CRÉDIT AGRICOLE en date du 22 juin 2007 qui l'informait de l'avis défavorable de la banque.

La société SICOVAR, considérant que madame Y... était responsable de la non obtention des prêts et qu'elle ne pouvait se prévaloir de la caducité des contrats lui a réclamé le paiement des indemnités de résiliation contractuelles.

Faute de règlement, elle a saisi le tribunal de commerce de BOURG-EN-BRESSE pour avoir paiement de la somme de 52. 422, 60 euros, outre intérêts contractuels.

Par jugement du 18 décembre 2009, le tribunal de commerce a débouté la société SICOVAR de ses prétentions et madame Y... de sa demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts.

La société SICOVAR a interjeté appel du jugement le 28 janvier 2010.

L'appelante demande à la cour :

- d'infirmier le jugement entrepris,
- à titre principal, de condamner madame Y... à lui payer la somme de 52. 422, 60 euros, outre intérêts au taux contractuel de 1 % par mois à compter du 13 octobre 2007 et jusqu'à complet règlement,
- à titre subsidiaire, de condamner madame Y... à lui payer la somme de 39. 316, 95 euros, outre intérêts au taux contractuel de 1 % par mois à compter du 13 octobre 2007 et jusqu'à complet règlement,
- de condamner madame Y... aux dépens ainsi qu'au paiement de 4. 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle fait valoir que madame Y... n'a pas fait diligence pour demander les prêts et pour obtenir une réponse de l'établissement bancaire avant l'expiration du délai de 18 mois fixé au contrat, soit avant le 15 mai 2007, et que contrairement à son argumentation, sa demande de financement n'était pas subordonnée à l'obtention préalable du permis de construire ni à l'expiration du délai de recours contre ce permis de construire.

Elle ajoute, qu'au demeurant, les permis de construire ont été obtenus le 6 novembre 2006 ce qui laissait encore 6 mois à madame Y... pour effectuer des démarches auprès de sa banque mais que sa demande de financement n'a été formulée que tardivement, le 27 mars 2007.

Elle demande qu'en application de l'article 5. 2 des conditions générales du contrat, madame Y... soit condamnée à lui payer une indemnité forfaitaire égale à 10 % du prix convenu de la construction sur le fondement de l'article 1794 du code civil, outre 10 % du prix convenu à l'obtention du permis de construire.

A titre subsidiaire elle sollicite le paiement de l'indemnité forfaitaire de 5 % du prix convenu de la construction, outre les 10 % du prix convenu à l'obtention du permis de construire.

Madame Y... de son côté demande à la cour :

- de confirmer le jugement querellé sauf en ce qu'il a rejeté sa demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts,
- de condamner la société SICOVAR à lui payer la somme de 5. 000 euros de ce chef,
- de condamner la société SICOVAR au paiement de 4. 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- subsidiairement, sur le fondement de l'article 1152 du code civil, de réduire à zéro euro les indemnités réclamées par la société SICOVAR.

Elle fait valoir qu'elle ne pouvait déposer sa demande de financement avant l'obtention des permis de construire et l'expiration du délai de recours des tiers contre la décision accordant ces permis.

Elle explique que les permis de construire ayant été accordés le 6 novembre 2006 et les délais de recours ayant expiré le 24 mars 2007, elle a formulé sa demande de financement 3 jours plus tard le 27 mars 2007, soit dans le délai de 18 mois fixé au contrat et qu'elle n'est pas responsable de la réponse tardive de la banque le 22 juin 2007.

Elle soutient qu'elle a été diligente et que le retard ne peut être imputé qu'à la société SICOVAR qui a déposé les demandes de permis de construire seulement en juin 2006, soit 8 mois après la signature du contrat et qui plus est, des demandes insuffisantes qu'il a fallu compléter au mois d'octobre 2006.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Attendu que les demandes de financement qui incombait à madame Y... ne pouvaient être raisonnablement examinées par l'organisme bancaire avant que le propriétaire ait obtenu les permis de construire et que les recours concernant ces derniers soient purgés ;

Qu'en réalité, ces permis de construire pour lesquels la société SICOVAR avait reçu mandat du maître de l'ouvrage ont été accordés le 6 novembre 2008 et que le délai de recours de 2 mois à compter de l'affichage du 24 janvier 2007 expirait le 24 mars 2007 ;

Qu'il est constant que madame Y... a déposé sa demande de financement 3 jours plus tard le 27 mars 2007 et ce dans le délai conditionnel de 18 mois qui expirait le 15 mai 2007 ;

Qu'il ne peut être soutenu, au vu des circonstances, que madame Y... a manqué de diligence et que la décision de refus des prêts notifiée par la banque postérieurement au 15 mai 2005 lui est imputable ;

Attendu en l'espèce que la condition suspensive relative à l'obtention des prêts est défaillie au sens de l'article 1176 du code civil et que le contrat liant les parties doit être considéré comme caduc ;

Que madame Y... n'est donc pas obligée au paiement de l'une quelconque des indemnités forfaitaires ou des acomptes stipulés aux articles 5. 2 et 3. 3 des conditions générales du contrat ;

Attendu que si l'obtention des permis de construire est intervenu 8 mois après la signature du contrat, ce qui a retardé d'autant les démarches de madame Y... en vue de l'obtention de son financement il n'est pas rapporté la preuve formelle que ce délai de 8 mois soit imputable à une faute du constructeur ;

Qu'il n'est pas davantage démontré que le refus de prêt opposé par la banque ait un lien quelconque avec ces circonstances, de sorte que madame Y... ne justifie pas d'un préjudice réparable ;

Que sa demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts sera donc rejetée ;

Attendu que la société SICOVAR qui succombe dans son recours en supportera les dépens ; qu'il convient d'allouer en cause d'appel à madame Y... la somme de 1. 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

Dit l'appel recevable,

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne la SARL SICOVAR à payer à madame Nathalie Y... la somme de 1. 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la SARL SICOVAR aux dépens de l'appel distraits au profit de l'avoué de son adversaire conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le greffierLe président