

Texte de la **décision**

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4- Chambre 1

ARRÊT DU 20 NOVEMBRE 2014

(no, 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 13/ 12378

Décision déferée à la Cour : Jugement du 07 Mai 2013- Tribunal de Grande Instance de CRETEIL-RG no 11/ 01046

APPELANTE

SCI DU 7 JUILLET 2002 prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité no Siret :
453 999 088

ayant son siège au 8, rue Sédillot
75007 PARIS

Représentée par Me Lucie TEXIER, avocat au barreau de PARIS, toque : C2169
Assistée sur l'audience par Me Malika IBAZATENE, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 117

INTIMÉ

Monsieur Olivio X... né le 08 mai 1951 à MACAS DE DONA MARIA (PORTUGAL)

demeurant ...

Représenté et assisté sur l'audience par Me Roger DENOULET, avocat au barreau de PARIS, toque : D0285, substitué par Me Sabrina CABRILLO, avocat au barreau de PARIS, toque : B931

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 03 Octobre 2014, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Mme Christine BARBEROT, Conseillère, chargée du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Chantal SARDA, Présidente

Madame Christine BARBEROT, Conseillère

Monsieur Fabrice VERT, Conseiller

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : Monsieur Christophe DECAIX

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

-rendu par mise à disposition 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 Mme Chantal SARDA, Présidente, et par Monsieur Christophe DECAIX, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*

* *

Par acte authentique du 6 mai 2010, la SCI du 7 juillet 2002 a promis de vendre à M. Olivio X..., qui s'est réservé la faculté d'acquérir, le lot no 6 de l'état de division d'un ensemble immobilier sis 12 rue de la Pompadour à Boissy-Saint-Léger (94), soit un local à usage industriel, au prix de 300 000 €, sous la condition suspensive de l'obtention par le bénéficiaire d'un prêt d'un montant maximum de 300 000 €, d'une durée de 12 ans, au taux de 5 % l'an. La date de réalisation était fixée au 29 juillet 2010. Le 1er octobre 2010, le notaire a dressé un procès-verbal de carence en l'absence du bénéficiaire sommé par le promettant de comparaître pour réaliser la vente. Par acte du 19 janvier 2011, la SCI du 7 juillet 2002 a assigné M. X... en paiement de l'indemnité d'immobilisation fixée à la somme de 30 000 € par le contrat.

C'est dans ces conditions que, par jugement du 7 mai 2013, le Tribunal de grande instance de Créteil a :

- déclaré recevable l'action de la SCI du 7 juillet 2002,
- débouté cette société de ses demandes à l'encontre de M. X...,
- constaté la caducité de la promesse de vente,
- dit que la somme de 15 000 € séquestrée entre les mains du notaire serait restituée à M. X...,
- dit que chaque partie conserverait la charge des frais irrépétibles par elle exposés.

Par dernières conclusions du 18 janvier 2014, la SCI du 7 juillet 2002 (la SCI), appelante, demande à la Cour de :

- vu les articles 325, 329, 330 du Code de Procédure Civile, 1134 et 1178 du Code Civil,
- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il l'a déboutée de sa demande en paiement par M. X... de la somme de 30 000 € au titre de l'indemnité d'immobilisation,
- dire que la somme de 15 000 € séquestrée entre les mains du notaire sera libérée à son profit,
- condamner M. X... à lui verser la somme complémentaire de 15 000 € avec intérêts au taux légal à compter du 19 janvier 2011,
- ordonner la capitalisation des intérêts,
- débouter M. X... de sa demande d'application de l'article L. 312-16 du Code de la consommation,
- débouter M. X... de ses demandes,
- condamner M. X... à lui payer la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dépens de première instance et d'appel en sus.

Par dernières conclusions du 18 novembre 2013, M. X... prie la Cour de :

- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

Y ajoutant,

- dire que les intérêts au taux légal sur la somme de 15 000 €, séquestrée et devant lui être restituée, courront à compter du 18 mai 2012,
- débouter la SCI de toute ses demandes,
- condamner la SCI à lui payer la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dépens de première instance et d'appel en sus.

SUR CE
LA COUR

Considérant que le promettant énonce qu'il ressort de la lettre de la banque CIC du 14 mai 2010 que le bénéficiaire a fait défaillir la condition ; qu'il incombe, alors, à M. X..., qui invoque la protection de la condition suspensive relative au prêt incluse dans le contrat du 6 mai 2010 au motif du refus de la banque, de démontrer qu'il a sollicité un prêt conforme aux stipulations contractuelles ;

Considérant qu'à cet égard, les dispositions par lesquelles les parties ont stipulé que la convention était soumise à la condition suspensive de l'obtention par le bénéficiaire d'un prêt d'un montant maximum de 300 000 €, d'une durée de 12 ans au taux de 5 % l'an, ne sont pas contraires à l'article L. 312-16 du Code de la consommation qui régit la durée de validité de la condition suspensive et n'interdit pas aux parties de convenir des caractéristiques essentielles du prêt telles son montant, son taux d'intérêt et sa durée ;

Considérant qu'au cas d'espèce, la société CIC, sollicitée par M. X..., lui a notifié le 14 août 2010 son refus de lui octroyer le prêt immobilier qu'il avait demandé " pour un montant global de 380 000 € " ; qu'en l'absence de production de la demande de prêt, l'épithète " global " utilisé par la banque n'autorise pas à en déduire que le bénéficiaire n'aurait sollicité un prêt qu'à hauteur du montant maximum de 300 000 € prévu dans la promesse ; qu'ainsi, le bénéficiaire a aggravé la condition ; qu'en outre, ni la durée ni le montant du taux de l'intérêt demandés ne résultent des pièces produites ;

Considérant que, dès lors, il y a lieu de dire que la condition suspensive relative au prêt est réputée accomplie au sens de l'article 1178 du Code Civil et que le défaut de levée de l'option est imputable à M. X... et non à la défaillance de la condition ;

Considérant que le contrat du 6 mai 2010 aux termes duquel la SCI a promis de vendre le bien litigieux à M. X..., qui s'était réservé la faculté d'acquérir, est une promesse unilatérale de vente ;

Que les parties ont convenu dans cet acte de " fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de trente mille euros " sur laquelle le bénéficiaire a versé immédiatement celle de 15 000 € entre les mains du notaire ; que la promesse précise que la somme séquestrée serait versée au promettant et lui resterait acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible, faute par le bénéficiaire d'acquiescer dans les délais alors que les conditions suspensives auraient été réalisées, le bénéficiaire s'obligeant à verser au promettant le " surplus de l'indemnité d'immobilisation, soit la somme de 15 000 € ", au plus tard dans les huit jours de l'expiration du délai de réalisation de la promesse dans le cas où il ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait, les conditions suspensives étant réalisées ;

Qu'il se déduit de ces éléments que la somme de 30 000 € constitue le prix de l'exclusivité consentie par la SCI à M. X... pendant la durée de la promesse et la contrepartie de la liberté accordée au bénéficiaire de lever ou non l'option ; qu'ayant été exactement qualifiée d'indemnité d'immobilisation par les parties dans l'acte, son montant n'est pas susceptible d'être arbitré par le juge en fonction du préjudice subi par le promettant ;

Considérant qu'en conséquence, le jugement entrepris sera infirmé en ce qu'il a débouté la SCI de ses demandes à l'encontre de M. X... et en ce qu'il a dit que la somme séquestrée de 15000 € serait restituée à ce dernier ;

Qu'il convient de condamner M. X... à payer à la SCI la somme de 30 000 € au titre de l'indemnité d'immobilisation avec intérêts au taux légal sur la somme de 15 000 € à compter de l'assignation du 19 janvier 2011 ; qu'il y a lieu de faire droit à la demande de capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1154 du Code Civil ; que la somme de 15 000 €, séquestrée entre les mains du notaire, sera libérée au profit de la SCI ;

Considérant que la solution donnée au litige emporte le rejet de la demande sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile de M. X... ;

Considérant que l'équité commande qu'il soit fait droit à la demande de la SCI sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile en cause d'appel comme il est dit dans le dispositif du présent arrêt.

PAR CES MOTIFS

Infirmes le jugement entrepris, mais seulement en ce qu'il a :

- débouté la SCI du 7 juillet 2002 de ses demandes à l'encontre de M. Olivier X...,
- dit que la somme séquestrée de 15000 € serait restituée à M. Olivier X... ;

Statuant à nouveau sur ces chefs de demande :

Condamne M. Olivio X... à payer à la SCI du 7 juillet 2002 la somme de 30 000 ₺ au titre de l'indemnité d'immobilisation contractuelle avec intérêts au taux légal sur la somme de 15 000 ₺ à compter du 19 janvier 2011 ;

Ordonne la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1154 du Code Civil ;

Dit que la somme de 15 000 ₺ séquestrée entre les mains du notaire sera libérée au profit de la SCI du 7 juillet 2002 ;

Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

Rejette les autres demandes ;

Condamne M. Olivio X... aux dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du Code de Procédure Civile ;

Condamne M. Olivio X... à payer à la SCI du 7 juillet 2002 la somme de 5 000 ₺ sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile en cause d'appel.

Le Greffier, La Présidente,