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 24 FÉVRIER 2017

(no, 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/ 15181

Décision déferée à la Cour : Jugement du 05 Mai 2015- Tribunal de Grande Instance de MEAUX-RG no

APPELANTS

Madame Annie X...épouse née Y...

née le 30 Octobre 1972 à Kandal (Cambodge)

et

Monsieur Sattha X...

né le 09 Juin 1964 à Phnom Penh (Cambodge)

demeurant ...

Représentés tous deux et assistés sur l'audience par Me François MEURIN de la SCP TOURAUT ET ASSOCIES, avocat au
barreau de MEAUX, susbtitué sur l'audience par Me Naïké BALAYA GOURAYA, avocat au barreau de MEAUX

INTIMÉS

Monsieur Nicolas Z...

né le 15 Octobre 1962 à PHNOM PENH (CAMBODGE)

demeurant ...

Représenté et assisté sur l'audience par Me Francis MARTIN de la SELARL CABINET SABBAH & ASSOCIES, avocat au

barreau de PARIS, toque : P0466

Madame Catherine A...épouse Z...

née le 04 Décembre 1977 à Ho Chi Minh Ville (Vietnam)

demeurant ...

Représentée et assistée sur l'audience par Me Francis MARTIN de la SELARL CABINET SABBAH & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0466

SAS VERNIER TRANSACTION prise en la personne de ses représentants légaux

No SIRET : B 5 28 773 674

ayant son siège au 99 rue de Paris-77200 TORCY

non représenté

Ayant reçu signification de la déclaration d'appel en date du 25 septembre 2015 par remise à personne morale et assignation devant la Cour d'appel de Paris avec signification de conclusions en date du 13 octobre 2015 par remise à personne morale.

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 27 Janvier 2017, 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 :

Madame Dominique DOS REIS, Présidente

Madame Christine BARBEROT, Conseillère

Monsieur Dominique GILLES, Conseiller

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : Monsieur Christophe DECAIX

ARRÊT : RÉPUTÉ 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 Madame Dominique DOS REIS, Présidente, et par Monsieur Christophe DECAIX, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*

* *

Par acte sous seing privé du 5 mars 2012 les époux X...ont vendu aux époux Z..., sous la condition suspensive d'obtention d'un ou plusieurs prêt à concurrence de 211 800 € au plus tard 45 jours après la signature de l'acte soit le 16 avril 2012, un pavillon sis à Lognes (77), moyennant le prix de 338 000 €. Cet avant contrat était conclu par l'entremise de la SAS Vernier transaction, agent immobilier chargé d'un mandat de vente et dont la commission de 18 000 € était incluse dans le prix. L'avant contrat devait être signé le 2 juillet 2012 selon les prévisions de l'acte.

Les parties avaient également stipulé une clause pénale d'un montant 33 800 €.

Par courrier recommandé avec accusé de réception daté du 19 avril 2012, les vendeurs se sont prévalus de la défaillance de la condition suspensive d'obtention de prêt pour refuser de signer l'acte authentique. Le notaire désigné à l'avant contrat pour recevoir l'acte définitif a alors fait état d'un courrier de la banque HSBC adressé aux époux Z...le 04 avril 2012, document dans lequel la banque se déclarait disposée à accorder aux époux Z...un crédit immobilier constitué d'un prêt relais de 12 mois dont 11 mois de différé de remboursement, pour le montant de 105 000 € et d'un prêt principal de 203 000 €. Ce document précisait que l'offre était valable 15 jours et était donnée sous réserves de l'obtention des garanties spécifiées pour l'un et l'autre prêts et de la bonne constitution du dossier.

Après avoir en vain fait sommer les vendeurs de comparaître devant le notaire le 2 juillet 2012 pour signer la vente, les époux Z...et la SAS Vernier transaction ont saisi le juge des référés d'une demande aux fins d'ordonner sous astreinte aux époux X...de procéder à la signature. Cette action n'a pas été accueillie. La SAS Vernier transaction a alors assigné les vendeurs devant le tribunal de grande instance de Meaux aux fins de dommages et intérêts. C'est dans ces conditions que par acte extrajudiciaire du 15 janvier 2013, les époux Z...ont assigné devant la même juridiction les époux X...en résolution de l'avant-contrat aux torts exclusif des vendeurs, dont la condamnation est également recherchée en vertu de la clause pénale.

Par jugement en date du 5 mai 2015, le tribunal de grande instance de Meaux, après jonction des procédures, a :

- dit que la lettre de la banque HSBC en date du 4 avril 2012 et adressée aux époux Z...constitue une offre de prêt conforme aux exigences contractuelles, et que, en conséquence, les époux X...ont manqué à leurs obligations contractuelles en refusant de régulariser la vente du 5 mars 2012 par acte authentique,
- prononcé la résolution de l'acte de vente,
- rouvert les débats afin de provoquer les explications des parties sur les conséquences d'un écart existant entre le mandat de vente et le compromis s'agissant du droit à commission de l'agent immobilier, et sur les éléments utiles à apprécier le caractère manifestement excessif ou non de la clause pénale.

Par déclaration reçue le 30 juillet 2015, les époux X...ont formé appel de ce jugement intimant les époux Z...et la SAS Vernier Transaction.

Par conclusions notifiées le 28 octobre 2015 et signifiées le 13 octobre 2015, les époux X..., appelants, demandent à la Cour de :

- vu les articles 1134 et 1135 du code civil ;
- vu le compromis de vente en date du 5 mars 2012 et les pièces versées au débat ;
- vu les dispositions des articles 515, 696, 699 et 700 du code de procédure civile ;
- infirmer le jugement du 5 mai 2015 rendu par le tribunal de grande instance de Meaux en ce qu'il a jugé que les époux X...ont manqué à leurs obligations contractuelles en refusant de régulariser la vente du 5 mars 2012 par acte authentique ;
- dire qu'aucune obligation contractuelle ne pesait sur les époux X...en raison de la non-réalisation de la condition suspensive relative au financement par les époux Z...;
- dans le cas où la Cour ferait usage de son pouvoir d'évocation, les époux X...lui demandent alors de :

- réduire le montant demandé par les époux Z...au titre de la clause pénale à la somme de 1 euro ;
- débouter l'agence ORPI Vernier immobilier de sa demande tendant à la condamnation des époux X...à lui verser la somme de 18. 000 euros au titre de sa commission d'agence ;
- débouter les époux Z...du surplus de leurs demandes ;
- débouter la société ORPI Vernier immobilier du surplus de ses demandes ;
- condamner in solidum les époux Z...et l'agence ORPI Vernier immobilier au paiement de la somme de 5. 000 euros au titre des frais irrépétibles ;
- ordonner l'exécution de l'arrêt à intervenir conformément aux dispositions de l'article 515 du Code de procédure civile ;
- condamner in solidum les époux Z...et l'agence ORPI Vernier immobilier aux entiers dépens de la procédure.

Par conclusions notifiées le 09 décembre 2015, les époux Z...prient la Cour de :

- écarter des débats les pièces no6 et 7 visées au bordereau annexé aux conclusions signifiées par les époux X...le 13 octobre 2015 qui n'ont pas été communiquées,
- évoquer l'entier litige et ce dans le cadre de l'effet dévolutif de l'appel,
- débouter les époux X...de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions
- confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a :
- dit que la lettre de la Banque HSBC en date du 04 avril 2012 et adressée aux époux Z...constitue une offre de prêt conforme aux exigences contractuelles, et que, en conséquence, les époux X...ont manqué à leurs obligations contractuelles en refusant de régulariser la vente au 05 mars 2012 par acte authentique ;
- prononcé la résolution de l'acte de vente en date du 05 mars 2012 conclu entre les époux X...en qualité de vendeurs, d'une part, et les époux Z...en qualité d'acquéreurs, d'autre part. ;
- y ajoutant
- condamner solidairement les époux X...à payer aux époux Z...la somme de 33 800 € augmentée des intérêts au taux légal à compter du 15 janvier 2013 date de la délivrance de l'assignation ;
- condamner solidairement les époux X...à payer aux époux Z...la somme de 10 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner solidairement les époux X...aux entiers dépens de première instance et d'appel.

La SAS Vernier Transaction n'a pas constitué avocat.

SUR CE
LA COUR

Il est constant que la demande aux fins d'écarter les pièces no6 et 7 du bordereau est devenue sans objet et que les époux Z...s'en sont désistés, ce qui a été confirmé à l'audience et consigné au registre d'audience.

Les époux X...font valoir essentiellement qu'à la date du 16 avril 2012, la condition suspensive n'était pas réalisée en ce que :

- à cette date les vendeurs n'avaient été informés ni de la réalisation de la condition suspensive ni de la renonciation des acquéreurs à celle-ci,
- le 17 avril 2012, ils se sont enquis auprès du notaire afin de savoir si les acquéreurs avaient obtenu un accord définitif de crédit et, le cas échéant, la date de cette obtention,
- le 19 avril 2012 ils avaient écrit à l'agent immobilier pour leur faire savoir que faute d'accord définitif de prêt, ils s'estimaient déliés, conformément au paragraphe I de l'avant-contrat,
- le courrier de la banque HSBC du 04 avril 2012 n'était qu'une proposition de prêt expressément valable 15 jours, alors

que l'offre de prêt émise par la banque était datée et signée le 23 avril 2012, soit 7 jours après l'expiration de la date de réalisation au plus tard de la condition suspensive,

- les acquéreurs n'ont pas produit avant le 20 avril 2012, date de la caducité de la proposition de crédit du 04 avril 2012, de document justifiant leur acceptation de l'offre de prêt, de sorte qu'ils n'ont pas obtenu de prêt dans le délai imparti et n'ont donc pas satisfait à la condition suspensive,
- les documents établis par la banque le 26 avril 2012 ne peuvent pas justifier de la réalisation de la condition suspensive, étant eux-mêmes postérieurs à la date de caducité de la proposition contenue dans le courrier du 4 avril 2012.

Les époux Z...considèrent au contraire que la condition suspensive, stipulée dans leur seul intérêt, était réalisée dès avant le 19 avril 2012, et même dès avant le 16 avril 2012.

Les moyens soutenus par les époux X...au soutien de leur appel relatif au défaut de réalisation de la condition suspensive à la date de son échéance ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont le premier juge a connu et auxquels il a répondu par des motifs exacts que la Cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation.

A ces justes motifs, il sera précisé que la formule d'usage contenue au courrier de la banque HSBC en date du 04 avril 2012 et indiquant que l'offre de crédit était réalisée " sous réserve de l'obtention des garanties mentionnées et de la bonne constitution du dossier ", dès lors que ces garanties ne sont relatives qu'aux assurances et aux cautionnements du Crédit Logement ne confère pas de caractère conditionnel à l'engagement de la banque.

Les époux X...n'étaient pas fondés à se prévaloir ni du défaut de réalisation de la condition suspensive ni de la caducité de l'avant-contrat, si bien que le refus de signer l'acte authentique a constitué un manquement à une de leurs obligations contractuelles essentielles, ce qui justifie la résolution de l'avant-contrat à leurs torts exclusifs.

Le jugement entrepris sera donc confirmé.

La Cour évoquant le litige sur le quantum de la clause pénale fixé contractuellement à la somme de 33 800 € réduira ce montant manifestement excessif en fonction du préjudice réellement subi par les acquéreurs, essentiellement constitué de leur déconvenue, et le fixera à la somme de 6 000 € que les époux X...seront condamnés à régler à M. Et Mme Z...avec intérêt au taux légal de l'assignation du 15 janvier 2013.

Les époux X...seront condamnés in solidum à supporter la charge des dépens d'appel, qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Les époux X...seront condamnés in solidum à payer aux époux Z...une somme de 3 000 € en vertu de l'article 700 du code de procédure civile, au titre des frais de défense en justice non compris dans les dépens et exposés en appel.

PAR CES MOTIFS

Dit n'y avoir plus lieu à statuer sur les pièces dont la communication était contestée,

Confirme le jugement entrepris,

Évoquant sur le quantum de la clause pénale, réduit ce montant à la somme de 6 000 € et condamne M. Et Mme X...à payer cette somme aux époux Z...avec intérêt au taux légal du 15 janvier 2013,

Condamne in solidum les époux X...aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,

Condamne in solidum les époux X...à payer aux époux Z...pris ensemble une somme de 5 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette toutes les autres demandes.

Le Greffier, La Présidente,