ARRÊT DU

04 Mai 2022

DB/CR

N° RG 21/00370

N° Portalis

DBVO-V-B7F-C4CG

[X] [A]

épouse [O],

[H] [O]

C/

[K] [P]

épouse [N],

[Z] [N]

GROSSES le

à

ARRÊT n°

COUR D'APPEL D'AGEN

Chambre Civile

LA COUR D'APPEL D'AGEN, 1ère chambre dans l'affaire,

ENTRE :

Madame [X] [A] épouse [O]

née le 26 Février 1978 à [Localité 7] (31)

de nationalité Française

Monsieur [H] [O]

né le 02 Juin 1967 à [Localité 7] (31)

de nationalité Française

Domiciliés ensemble :

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représenté par Me Frédéric DOUCHEZ de la SCP D'AVOCATS F. DOUCHEZ - B. LAYANI-AMAR, avocat plaidant inscrit au barreau de TOULOUSE et par Me Edouard MARTIAL, avocat postulant inscrit au barreau d'AGEN

APPELANTS d'un Jugement du tribunal judiciaire d'AGEN en date du 09 Mars 2021, RG 20/01566

D'une part,

ET :

Madame [K] [P] épouse [N]

née le 07 Août 1968 à [Localité 7] (31)

de nationalité Française

Monsieur [Z] [N]

né le 28 Mars 1965 à [Localité 6] (47)

de nationalité Française

Domiciliés ensemble :

[Adresse 4]

[Localité 3]

Représenté par Me Judith COURQUET, avocate plaidante inscrite au barreau de TOULOUSE et par Me Elodie DRIGO, avocate postulante inscrite au barreau d'AGEN

INTIMÉS

D'autre part,

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue et plaidée en audience publique le 07 Février 2022 devant la cour composée de :

Présidente : Claude GATÉ, Présidente de Chambre

Assesseurs : Dominique BENON, Conseiller qui a fait un rapport oral à l'audience

Cyril VIDALIE, Conseiller

Greffières : Lors des débats : Nathalie CAILHETON

Lors de la mise à disposition : Charlotte ROSA, adjoint administratif faisant fonction de greffier

ARRÊT : prononcé publiquement 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

''

,

FAITS :

Par acte sous seing privé du 12 novembre 2019, [Z] [N] et [K] [P] son épouse (les époux [N]) ont conféré à [H] [O] et [X] [A] son épouse (les époux [O]) la faculté d'acquérir une maison d'habitation avec jardin située [Adresse 4], cadastrée section [Cadastre 5], leur appartenant.

Le prix a été fixé à 970 000 Euros.

Il a été stipulé que la promesse était consentie pour une durée expirant au 28 février 2020, les époux [O] devant déclarer, ou non, lever l'option avant cette date, sous peine d'être déchu du droit d'acquérir.

Les parties ont également stipulé une indemnité d'immobilisation d'un montant de 48 500 Euros versée par les bénéficiaires entre les mains de l'étude notariale de Me [E].

Diverses conditions suspensives ont été stipulées, dont l'obtention d'un prêt par les époux [O] d'une somme maximale de 700 000 Euros à rembourser sur une durée de 15 ans aux taux d'intérêt maximal de 1,40 % l'an, assurances comprises.

Par avenant du 26 février 2020, les parties ont convenu de proroger la validité de la durée de la promesse jusqu'au 20

mars.

L'option n'a pas été levée par les époux [O].

Par lettre du 26 mai 2020, les époux [N] leur ont notifié qu'ils disposeraient désormais librement de leur bien et les ont mis en demeure de débloquer à leur profit l'indemnité d'immobilisation.

Par lettre du 23 juin 2020, les époux [O] ont répondu que les conditions suspensives n'avaient pas été réalisées, les demandes de prêt formulées auprès des sociétés Axa Assurance Banque et Altym Financement ayant été refusées.

Par acte du 6 octobre 2020, les époux [N] ont fait assigner les époux [O] devant le tribunal judiciaire d'Agen afin d'obtenir l'attribution de l'indemnité d'immobilisation.

Par jugement rendu le 9 mars 2021, le tribunal judiciaire d'Agen a :

- constaté la caducité de la promesse de vente conclue le 12 novembre 2019 entre [Z] [N] et [K] [P] épouse [N] d'une part et [H] [O] et [X] [A] [O] d'autre part,
- condamné [H] [O] et [X] [A] [O] à payer à [Z] [N] et [K] [P] épouse [N] la somme de 48 500 Euros au titre de l'indemnité d'immobilisation acquise aux promettants du fait de la défaillance des bénéficiaires de la promesse, avec intérêts au taux légal à compter du 27 mai 2020 et capitalisation des intérêts à compter du 6 octobre 2020 pourvu qu'ils soient dus par année entière,
- ordonné en conséquence à Me [J] [Y] et Me [J] [E], notaires instrumentaires, de déconsigner entre les mains de [Z] [N] et [K] [P] épouse [N] l'indemnité d'immobilisation versée par [H] [O] et [X] [A] [O] en exécution de la promesse,
- condamné [H] [O] et [X] [A] [O] aux dépens,
- autorisé Me Drigo à recouvrer ceux des dépens dont elle a fait l'avance sans avoir reçu provision,
- condamné [H] [O] et [X] [A] [O] à payer à [Z] [N] et [K] [P] épouse [N] la somme de 1 500 Euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- rejeté le surplus des demandes.

Le tribunal a estimé que les bénéficiaires n'avaient pas justifié spontanément, avant le 12 décembre 2019, de la réalisation des démarches auprès des établissements bancaires ; que ce n'est que le 19 mars 2020 qu'ils ont transmis les informations en se limitant à justifier d'une seule demande de prêt d'un montant de 740 000 Euros non conforme à la promesse ; et que s'ils ont ensuite transmis des justifications de deux demandes conformes auprès d'établissements bancaires, c'est postérieurement au 12 décembre 2019.

Par acte du 2 avril 2021, [H] [O] et [X] [A] épouse [O] ont régulièrement déclaré former appel du jugement en désignant [Z] [N] et [K] [P] épouse [N] en qualité de parties intimées et en indiquant que l'appel porte sur la totalité du dispositif du jugement, qu'ils citent dans leur acte d'appel.

La clôture a été prononcée le 12 janvier 2022 et l'affaire fixée à l'audience de la Cour du 7 février 2022.

PRETENTIONS ET MOYENS :

Par conclusions d'appelants notifiées le 24 juin 2021, auxquelles il est renvoyé pour le détail de l'argumentation, [H] [O] et [X] [A] épouse [O] présentent l'argumentation suivante :

- L'intention des parties était de lier le paiement de l'indemnité d'immobilisation au respect de la justification d'avoir accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt dans un délai de 8 jours après réception d'une mise en demeure d'avoir à en justifier, mais aucune mise en demeure ne leur a été adressée.
- Les promettants ne se sont manifestés que le 26 mai 2020 pour solliciter l'attribution de l'indemnité d'immobilisation, sans réclamer de justificatifs, soit au-delà de la durée de validité de la promesse.
- En tout état de cause, ils sont en mesure de justifier avoir sollicité de nombreux établissements bancaires : Axa Banque et le Crédit Lyonnais le 19 novembre 2019, la Banque Populaire le 4 décembre 2019, Altym Financement le 26 février 2020, et une simulation a été réalisée par le Crédit Lyonnais les 24 et 31 janvier 2020, mais elle ne leur convenait pas.
- Les époux [N] ont pu vendre leur bien dès le 6 octobre 2020 pour un prix semblable de sorte qu'ils n'ont pas été préjudiciés.

Au terme de leurs conclusions, ils demandent à la Cour de :

- confirmer le jugement sur la caducité de la promesse de vente,
- le réformer en ses autres dispositions,
- déclarer irrecevable la demande en paiement de l'indemnité d'immobilisation,
- condamner les époux [N] à leur restituer, par l'intermédiaire des notaires, cette indemnité,
- les condamner à leur payer la somme de 3 000 Euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et à

supporter les dépens.

*

**

Par conclusions d'intimés notifiées le 18 août 2021, auxquelles il est renvoyé pour le détail de l'argumentation, [Z] [N] et [K] [P] épouse [N] présentent l'argumentation suivante :

- Ils ont été informés le 19 mars 2020 que les acquéreurs n'avaient pas obtenu de réponse à une seule demande de prêt d'un montant de 740 000 Euros qui ne correspondait pas au montant stipulé à la condition suspensive.
- Ils n'avaient pas à mettre en demeure les bénéficiaires avant cette date.
- Les époux [O] ont tenté initialement de dissimuler leur carence par la survenance de la crise sanitaire, qui portait sur une période postérieure à celle s'achevant le 19 décembre 2019.
- Les documents émanant des banques faisant état de dépôt de dossiers pour 700 000 Euros correspondant à des demandes effectuées en février 2020, de sorte que les simulations invoquées sont tardives.
- La somme consignée de 48 500 Euros a pour vocation de les indemniser de l'immobilisation du bien et ils ont été contraints de décaler le remboursement du prêt relais qu'ils avaient souscrit pour l'achat de leur nouvel immeuble.

Au terme de leurs conclusions, ils demandent à la Cour de :

- confirmer le jugement,
- condamner les époux [O] à leur payer la somme de 3 000 Euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter les dépens.

MOTIFS :

Aux termes de l'article 1101 du code civil, le contrat est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations.

Aux termes de l'article 1103 du même code, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

En l'espèce, en premier lieu, la promesse de vente du 12 novembre 2019 stipule que la réalisation de la vente aura lieu soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, soit par la levée de l'option faite par le bénéficiaire à l'intérieur du délai prévu.

Dans ce dernier cas, il a été également stipulé que la vente restera alors placée sous les seules conditions suspensives encore pendantes le jour de la levée d'option, sauf renonciation de la part du bénéficiaire.

Le contrat prévoit qu'en l'absence de levée de l'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai prévu, le bénéficiaire est de plein droit déchu du bénéfice de la promesse de vente, le promettant pouvant alors disposer librement du bien.

Tel est le cas, en l'absence de levée de l'option par les époux [O], ou de signature d'un acte authentique de vente.

En second lieu, le contrat a également stipulé plusieurs conditions suspensives dont la suivante :

'Le bénéficiaire déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L. 313-40 du code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- organisme prêteur : tout organisme bancaire,
- montant maximal de la somme empruntée : 700 000 Euros,
- durée maximale de remboursement : 15 ans,
- taux nominal d'intérêt maximal : 1,40 % l'an assurances comprises,
- garantie : que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le bien ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

Le bénéficiaire s'oblige à déposer deux dossiers de demande de prêt dans le délai de 1 mois à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du promettant par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard le 31 janvier 2020.

Dans le cas où le bénéficiaire n'aurait pas apporté la justification requise dans le délai ci-dessus, les présentes seront caduques après mise en demeure d'avoir à en justifier, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, demeurée infructueuse plus de 8 jours. Par suite, le promettant retrouvera son entière liberté mais le bénéficiaire ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée, qu'après justification qu'il a accompli toutes les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et, à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au promettant en application des dispositions de l'article 1304-3 du code civil sus-relatées.'

Contrairement à ce que plaident les appelants, seule la caducité est encourue au terme d'un délai de 8 jours après mise en demeure, en l'absence de justification du dépôt des demandes de prêt.

La caducité intervenue n'est d'ailleurs pas celle mentionnée à ce dernier paragraphe, mais celle mentionnée plus haut, liée à l'absence de levée d'option et de signature de l'acte authentique et qui a joué de plein droit, sans mise en demeure.

L'attribution de l'indemnité d'immobilisation n'est pas subordonnée à une mise en demeure.

Ensuite, pour justifier avoir respecté leur obligation de déposer une demande de financement conforme à ce contrat, les époux [O] produisent une lettre du 23 juin 2020 émanant de leur conseil, dans laquelle ils ont fait référence à une demande de prêt déposée auprès d'Axa Assurance Banque et de la société Alтым Financement, ainsi que les documents suivants :

1) Pièce 4 : une lettre émanant de M. [U], mandataire d'Axa Assurance Banque, datée du 26 février 2020 et signée par lui, qui mentionne que M. et Mme [O] 'ont demandé à bénéficier d'un prêt ce jour dans notre établissement suite à la signature de leur sous-seing', ce qui implique que la demande n'a été déposée que le même jour.

Il s'agit par conséquent d'une demande déposée au-delà du délai contractuel.

2) Pièce 5 : une lettre émanant de M. [C], mandataire d'Altým Financement, datée du 26 février 2020, qui indique également que le financement a été sollicité le 26 février 2020, et ajoute qu'une troisième demande auprès de la Banque Populaire Occitane a également été déposée à la même date.

Il s'agit par conséquent également d'une demande déposée au-delà du délai contractuel.

3) Pièce 6 : une 'simulation de financement' qui, curieusement, n'avait pas été produite devant le tribunal et dont il n'avait pas été fait mention antérieurement, établie par la Banque Populaire Occitane, qui n'indique pas à quelle date la demande a été déposée, et qui, en tout état de cause, mentionne un montant de prêt sollicité de 719 000 Euros.

Il s'agit d'une demande non-conforme à la condition suspensive.

4) Pièce 7 : une 'simulation de prêt immobilier' qui, également, curieusement, n'avait pas été produite devant le tribunal et dont il n'avait pas été fait mention antérieurement, établie par la banque LCL, qui n'indique pas à quelle date la demande a été déposée, qui a été éditée le 24 janvier 2020 et mentionne un montant de prêt sollicité de 740 000 Euros.

Il s'agit d'une demande non-conforme à la condition suspensive.

5) Pièce 8 : un document intitulé 'votre demande de prêt immobilier' qui, lui non plus, n'avait pas été produit devant le tribunal et dont il n'avait pas été fait mention antérieurement, établi par la banque LCL, qui n'indique pas à quelle date la demande a été déposée, qui a été éditée le 31 janvier 2020 et mentionne un montant de prêt sollicité de 740 000 Euros.

Il s'agit d'une demande non-conforme à la condition suspensive.

6) Pièce 10 : une autre lettre émanant de M. [U], datée du 19 novembre 2019, non produite devant le tribunal, dont les termes sont presque identiques à celle du 25 février 2020, ce qui rend les deux lettres difficilement compatibles de sorte qu'en l'absence de signature permettant de l'authentifier, contrairement à la première, elle ne peut être retenue.

En outre, elle porte sur un montant de 740 000 Euros, non conforme à la condition suspensive.

7) Pièces 11 et 12 : des échanges de courriels entre M. [O] et Mme [F], de la banque LCL, datés du 19 novembre et du 9 décembre 2019, à nouveau non produits devant le tribunal, qui mentionnent des discussions pour l'obtention d'un prêt relais de 240 000 Euros et d'un prêt de 600 000 Euros, soit un total de 840 000 Euros, non conforme à la condition suspensive.

Ainsi, les époux [O] ne justifient pas avoir, dans le délai d'un mois ayant couru à compter du 12 novembre 2019, soit au plus tard le 12 décembre 2019, déposé deux demandes de prêt conformes aux stipulations indiquées ci-dessus.

Dès lors que l'acte est devenu caduc, et faute de justifier avoir respecté leurs obligations relatives à la condition suspensive d'obtention d'un prêt conforme au contrat, qui vaut empêchement de l'accomplissement de la condition suspensive, l'indemnité d'immobilisation est acquise aux époux [N].

Le jugement doit être confirmé, mais réformé en ce qu'il a condamné les époux [O] à payer la somme de 48 500 Euros avec intérêts, alors que le litige porte seulement sur l'attribution de l'indemnité d'immobilisation séquestrée en l'étude

notariale de sorte qu'aucune condamnation n'est utile, ce qui nécessite de reformuler la décision.

Enfin, l'équité permet d'allouer aux intimés, en cause d'appel, la somme de 3 000 Euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

- la Cour, après en avoir délibéré conformément à la loi, statuant par arrêt contradictoire prononcé par mise à disposition au greffe et en dernier ressort,

- CONFIRME le jugement SAUF en ce qu'il a :

- condamné [H] [O] et [X] [A] [O] à payer à [Z] [N] et [K] [P] épouse [N] la somme de 48 500 Euros au titre de l'indemnité d'immobilisation acquise aux promettants du fait de la défaillance des bénéficiaires de la promesse, avec intérêts au taux légal à compter du 27 mai 2020 et capitalisation des intérêts à compter du 6 octobre 2020 pourvu qu'ils soient dus par année entière,

- ordonné en conséquence à Me [J] [Y] et Me [J] [E], notaires instrumentaires, de déconsigner entre les mains de [Z] [N] et [K] [P] épouse [N] l'indemnité d'immobilisation versée par [H] [O] et [X] [A] [O] en exécution de la promesse,

- STATUANT A NOUVEAU sur le point infirmé,

- ORDONNE l'attribution à [Z] [N] et [K] [P] épouse [N] de la somme de 48 500 Euros déposée en l'étude de la Selarl Olivier Souloumiac, François Tremosa et [J] [E], notaires à [Localité 7], entre les mains de [M] [W], caissier du notaire, constitué séquestre en vertu de la promesse de vente du 12 novembre 2019 ;

- Y ajoutant,

- CONDAMNE solidairement [H] [O] et [X] [A] épouse [O] à payer, en cause d'appel, à [Z] [N] et [K] [P] épouse [N] la somme totale de 3 000 Euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

- CONDAMNE solidairement [H] [O] et [X] [A] épouse [O] aux dépens de l'appel.

- Le présent arrêt a été signé par Claude GATÉ, président, et par Charlotte ROSA, adjoint administratif faisant fonction de greffier, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

La Greffière, La Présidente,