N° RG 20/03667 - N° Portalis DBVX-V-B7E-NBHJ

Décision du

TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de SAINT-ETIENNE

Au fond

du 05 mai 2020

RG : 19/01478

ch n°1

S.A.R.L. LA FRESQUE

C/

[T]

[J]

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

1ère chambre civile B

ARRET DU 21 Février 2023

APPELANTE :

Société LA FRESQUE

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représentée par Me Patricia BARRIENTOS, avocat au barreau de LYON, toque : 146

INTIMES :

M. [N] [U] [F] [T]

né le 31 Juillet 1985 à [Localité 6] (63)

[Adresse 3]

[Localité 4]

Représenté par Me François PAQUET-CAUET, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE, toque : 32

Mme [B] [X] [O] [J] épouse [T]

née le 18 Février 1984 à [Localité 7] (39)

[Adresse 3]

[Localité 4]

Représentée par Me François PAQUET-CAUET, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE, toque : 32

* * * * * *

Date de clôture de l'instruction : 03 Juin 2021

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 11 Octobre 2022

Date de mise à disposition : 13 Décembre 2022 prorogée au 21 Février 2023, les avocats dûment avisés conformément au code de procédure civile

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Olivier GOURSAUD, président

- Stéphanie LEMOINE, conseiller

- Bénédicte LECHARNY, conseiller

assistés pendant les débats de Myriam MEUNIER, greffier

A l'audience, un membre de la cour a fait le rapport, conformément à l'article 804 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 Olivier GOURSAUD, président, et par Elsa SANCHEZ, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * *

EXPOSE DU LITIGE

Le 20 juillet 2018, une promesse unilatérale de vente concernant une maison d'habitation située au [Adresse 5], entre la société La fresque et les époux [T], a été régularisée pour un prix de 176.000 euros. L' indemnité d'immobilisation a été fixée à la somme de 17.600 euros, soit un dixième du prix de vente.

Le 25 juillet 2018, dans un avenant à la promesse de vente, l'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêt par le bénéficiaire a été stipulée à titre de condition suspensive particulière. Les époux [T] se sont vus opposer un refus de la part de leur banque.

Par courrier du 23 janvier 2019, le conseil de la société La fresque a sollicité le paiement de la somme de 17.600 euros au motif que la vente n'ayant pas été réitérée du seul fait des époux [T], l'indemnité d'immobilisation était due.

Par acte d'huissier de justice en date du 27 mai 2019, la société La fresque a fait assigner les époux [T] devant le tribunal de grande instance de Saint-Etienne, aux fins, notamment, de les condamner solidairement à lui payer l'indemnité d'immobilisation d'un montant de 17.600 euros.

Par jugement du 5 mai 2020, le tribunal judiciaire de Saint-Etienne a :

- constaté que la société La fresque a abandonné ses demandes de condamnation à l'égard de M et Mme [T], faute de les avoir reprises dans ses conclusions;

- condamné la société La fresque aux dépens ;

- condamné la société La fresque à verser à M et Mme [T] une indemnité de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par déclaration du 10 juillet 2020, la société La fresque a relevé appel du jugement.

Par conclusions notifiées le 3 mars 2021, la société La fresque demande de:

- déclarer recevable la déclaration d'appel interjetée à l'encontre du jugement rendu par le tribunal judiciaire de Saint-Etienne le 5 mai 2020 ;

- débouter les époux [T] de l'ensemble de leurs demandes formées à l'encontre de la société La fresque.

A titre principal

- réformer le jugement rendu par le tribunal Judiciaire de Saint-Etienne, en ce qu'il a constaté l'abandon des prétentions et des moyens de la société La fresque à l'encontre de M et Mme [T] et en ce qu'il n'a pas statué sur les demandes de condamnation formulées dans leurs conclusions n° 1, soit:

de constater la mauvaise foi des époux [T] ;

de constater que les époux [T] ne se sont manifestés que le 6 décembre 2018, soit bien après la date d'expiration de la promesse de vente fixée au 15 octobre 2018;

de dire et juger qu'il n'était pas nécessaire de notifier l'avenant, s'agissant d'une simple diminution à hauteur de 1000 euros de la rémunération de l'agence immobilière Solvimo;

de lui adjuger de plus fort le bénéfice de son exploit introductif d'instance, à savoir, de constater que l'acte authentique n'a pas été régularisé par la négligence fautive des bénéficiaires,

de condamner solidairement M et Mme [T] à lui payer le montant de l'indemnité d'immobilisation, soit 17 600 euros,

de condamner M et Mme [T] à lui payer la somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive, ainsi qu'une somme de 2 000 euros par application de l'article 700 du CPC et aux dépens de l'instance.

Statuer à nouveau sur:

- la responsabilité contractuelle de M et Mme [T] et:

déclarer que le courriel du 27 août 2018 ne lui est pas opposable, à défaut d'être conforme aux stipulations contractuelles,

déclarer que l'attestation du 6 décembre 2018 ne lui est pas opposable en raison de son caractère tardif,

déclarer que seule la notification de la promesse de vente, notifiée par lettres distinctes de Maître [I] du 24 juillet 2018, a fait courir le délai légal de rétractation prévu à l'article L

271-1 du CCH,

déclarer que la LRAR n°2C 131 366 98447 du 24 juillet 2018 a été réceptionnée le 30 juillet 2018 par Mme [T],

déclarer que la LRAR n° 2C 131 366 98430 du 24 juillet 2018 n'a pas été retirée par M. [T], conformément au plis avisé et non réclamé versé aux débats,

déclarer que la faculté de rétractation des époux [T] devait être exercée au plus tard

le 9 août 2020,

déclarer qu'il n'était pas nécessaire de notifier l'avenant du 25 juillet 2018, s'agissant d'une simple diminution à hauteur de 1000 euros de la rémunération de l'agence immobilière Solvimo,

déclarer inopposable le courriel du 5 février 2019, par lequel M et Mme [T] prétendent avoir exercé leur faculté de rétractation.

En conséquence,

déclarer que M et Me [T] n'ont pas exercé leur faculté de rétractation dans le délai légal,

condamner M et Mme [T] au titre de leur responsabilité contractuelle.

- le versement de l'indemnité d'immobilisation par M et Mme [T]

déclarer qu'en vertu de l'acte authentique du 20 juillet 2018 il a été convenu que la somme de 17 600 euros lui sera versée en cas de non-réalisation de la vente résultant de la défaillance de la condition suspensive de financement;

déclarer qu'en vertu de l'acte authentique du 20 juillet 2018, elle a immobilisé son bien pendant 3 mois au profit de M et Mme [T];

déclarer qu'en vertu de l'acte authentique du 20 juillet 2018, elle a exécuté les travaux sur le bien promis en vente à M et Mme [T];

En conséquence,

condamner M et Mme [T] à lui verser l'indemnité d'immobilisation contractuelle d'un montant de 17 600 €, outre les intérêts au taux légal à compter de la sommation à payer, signifiée par voie d'huissier de justice le 5 décembre 2018.

A titre subsidiaire, si par extraordinaire la requalification de l'indemnité d'immobilisation de 17 600 euros en clause pénale était retenue, la cour déboutera M et Mme [T] de leur demande de révision à la baisse.

A titre infiniment subsidiaire, et en cas de condamnation de M et Mme [T], la société La fresque laisse à l'appréciation souveraine de la cour toute demande de délai de paiement de la part de M et Mme [T].

- la demande de dommages-intérêts

déclarer que M et Mme [T] ont refusé d'exécuter volontairement les stipulations contractuelles convenues par acte authentique du 20 juillet 2018;

En conséquence, condamner M et Mme [T] à lui verser la somme de 5000 euros à titre de dommages et intérêts.

- les frais irrépétibles

condamner M et Mme [T] à lui restituer la somme de 1 600.77 € versée devant le

tribunal;

condamner M et Mme [T] à lui verser la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile relatifs à la première instance ;

condamner M et Mme [T] à lui verser la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile en appel.

En toute hypothèse:

débouter M et Mme [T] de l'ensemble de leurs prétentions;

condamner M et Mme [T] aux entiers de dépens de la procédure devant le tribunal, ainsi qu'aux entiers dépens de la procédure d'appel

Par conclusions notifiées le 6 avril 2021, M et Mme [T] demandent:

A titre principal, de confirmer le jugement du 5 mai 2020;

A titre subsidiaire, en cas d'infirmation du jugement, de déclarer irrecevables l'ensemble des prétentions de la société La fresque.

A titre infiniment subsidiaire, en cas d'infirmation du jugement, de débouter la société La fresque de ses prétentions ou, dans le cas contraire, leur accorder des délais de paiement s'étalant sur deux ans;

En tout état de cause, de condamner la société Le fresque à leur verser la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens d'appel.

La clôture de la procédure a été prononcée par ordonnance du 3 juin 2021.

Pour un plus ample exposé des prétentions et moyens des parties, il est renvoyé aux conclusions précitées, en application de l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DECISION

1. Sur la recevabilité des demandes de la société La fresque en appel

La société La fresque soutient qu'en constatant l'abandon de ses demandes, qui étaient pourtant exposées dans son acte introductif d'instance, le tribunal a omis de statuer sur ses demandes. Elle demande en conséquence que ses demandes en appel soient déclarées recevables.

Elle fait valoir que ses demandes, contenues dans l'assignation, étaient bien reprises dans ses conclusions, dans lesquelles elle demandait d' 'adjuger de plus fort à la requérante le bénéfice de son exploit introductif d'instance' ou de constater la mauvaise foi des époux [T].

M et Mme [T] font valoir que les conclusions procédant par renvoi à de précédentes écritures ne satisfont pas aux exigences de l'article 753 du CPC et que les demandes des parties tendant à une constatation ou à un donner acte ne constituent pas des prétentions, de sorte que c'est à bon droit que le tribunal a retenu que la société La fresque avait abandonné l'ensemble de ses prétentions.

Elle en déduit que les demandes formées en appel par la société La fresque sont irrecevables en raison de leur

nouveauté.

Réponse de la cour

Selon l'article 768 du code de procédure civile, '(...) le tribunal ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif et n'examine les moyens au soutien de ces prétentions que s'ils sont invoqués dans la discussion.

Les parties doivent reprendre dans leurs dernières conclusions les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statue que sur les dernières conclusions déposées.'

En l'espèce, il résulte du dispositif des conclusions produites devant le tribunal judiciaire de Saint-Etienne, que la société La fresque a demandé, d'une part, de: 'constater la mauvaise foi des époux [T], constater qu'ils ne se sont manifestés que le 6 décembre 2018, soit bien après la date d'expiration de la promesse de vente fixée au 15 octobre 2018, dire et juger qu'il n'était pas nécessaire de notifier l'avenant, s'agissant d'une simple diminution à hauteur de 1000 euros de la rémunération de l'agence immobilière Solvimo.'

Or, ces 'demandes' tendant à "voir constater", "donner acte" ou "dire et juger que", constituent des moyens et non des prétentions au sens du texte précité.

La société La fresque a demandé, d'autre part, d''adjuger de plus fort à la requérante le bénéfice de son exploit introductif d'instance.'

Or, toute formule de renvoi ou de référence à des écritures précédentes ne satisfait pas aux exigences du texte et est dépourvue de portée.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que la société La fresque, qui n'avait pas repris les demandes contenues dans son acte introductif d'instance, les avait abandonnées et ne les a en conséquence pas examinées. Le jugement est confirmé de ce chef.

Par voie de conséquence, en application de l'article 564 du code de procédure civile, les demandes formées par la société La fresque devant la cour d'appel tendant à voir condamner M et Mme [T] à lui payer la somme de 17 600 euros, outre intérêts au taux légal à compter du 5 décembre 2018, ainsi que celle de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts, sont irrecevables, en raison de leur nouveauté.

2. Sur les autres demandes

Le jugement est confirmé en ses dispositions relatives aux dépens et à l'application de l'article 700 du code de procédure civile.

L'équité commande de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit de M et Mme [T], en appel. La société La fresque est condamnée à leur payer à ce titre la somme globale de 2.000 €.

Les dépens d'appel sont à la charge de la société La fresque qui succombe en sa tentative de remise en cause du jugement.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Déclare irrecevables les demandes de la société La fresque tendant à voir condamner M et Mme [T] à lui payer les sommes de 17 600 euros, outre intérêts au taux légal à compter du 5 décembre 2018, et de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts,

Condamne la société La fresque à payer à M et Mme [T], la somme globale de 2.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

Déboute les parties de toutes leurs autres demandes.

Condamne la société La fresque aux dépens de la procédure d'appel, et accorde aux avocats qui en ont fait la demande le bénéfice de l'article 699 du code de procédure civile.

La greffière, Le Président,