

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT N°

N° RG 22/02732 - N°Portalis DBVH-V-B7G-IRAG

ID

TJ HORS JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP DE PRIVAS

04 juillet 2022

RG:21/00257

[Z]

[G]

C/

[K]

Grosse délivrée

le 19/10/2023

à Me Timothée VIGNAL

à Me Emmanuelle VAJOU

COUR D'APPEL DE NÎMES

CHAMBRE CIVILE

1ère chambre

ARRÊT DU 19 OCTOBRE 2023

Décision déférée à la cour : jugement du tribunal judiciaire de PRIVAS hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP en date du 04 Juillet 2022, N°21/00257

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

Mme Marie-Pierre FOURNIER, présidente de chambre,

Mme Isabelle DEFARGE, présidente de chambre,

Mme Séverine LEGER, conseillère,

GREFFIER :

Mme Audrey BACHIMONT, greffière, lors des débats et du prononcé de la décision

DÉBATS :

A l'audience publique du 19 septembre 2023, où l'affaire a été mise en délibéré au 19 octobre 2023.

Les parties ont été avisées que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe de la cour d'appel.

APPELANTS :

INTIMÉS à titre incident

M.[I] [Z]

né le 06 mars 1966 à [Localité 9]

[Adresse 4]

[Localité 5]

Représenté par Me Emmanuel JUNG de l'AARPI JUNG AVOCATS ASSOCIES, plaidant, avocat au barreau de STRASBOURG
et par Me Timothée VIGNAL, postulant, avocat au barreau D'ARDECHE

Mme [D] [G] épouse [Z]

née le 16 février 1966 à [Localité 8]

[Adresse 4]

[Localité 5]

Représentée par Me Emmanuel JUNG de l'AARPI JUNG AVOCATS ASSOCIES, plaidant, avocat au barreau de STRASBOURG

et par Me Timothée VIGNAL, Postulant, avocat au barreau D'ARDECHE

INTIMÉE :

APPELANTE à titre incident

Mme [S] [K]

née le 28 mai 1965 à [Localité 7]

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représentée par Me Emmanuelle VAJOU de la SELARL LEXAVOUE NIMES, postulante, avocat au barreau de NIMES et par Me Didier CHAMPAUZAC de la SELAS CABINET CHAMPAUZAC, plaidant, avocat au barreau de VALENCE

ARRÊT :

Arrêt contradictoire, prononcé publiquement et signé par Mme Marie-Pierre FOURNIER, présidente de chambre, le 19 octobre 2023, par mise à disposition au greffe de la cour

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Par acte authentique reçu le 1er juin 2020 par Me [E] [O], notaire à [Localité 13] (78) avec la participation de Me [C], notaire à [Localité 14](68), Mme [S] [K], a consenti à M.[I] [Z] et Mme [D] [G] épouse [Z] une promesse unilatérale de vente portant sur un bien immobilier sis [Adresse 1] à [Localité 6], ainsi désigné à l'acte:

'Dans un hôtel particulier (ancienne maison César Ozil) élevée de deux niveaux sur rez-de-chaussée, avec sous-sol et combles, pour la moitié Ouest donnant sur la [Adresse 11] et comportant à l'angle Sud-Ouest un escalier dénommé '[Adresse 12]' et deux niveaux sur sous-sol pour l'autre moitié Est donnant sur la placette de la [Adresse 10], d'une superficie habitable d'environ 600m² ainsi qu'une cour au Nord-Est de l'ensemble,

le lot numéro 2 formé par l'escalier à vis(-à-vis) de la Tour Jeanne d'Arc et un appartement occupant l'ensemble des 1er et 2ème étages avec terrasse au 1er étage et comble aménageable au 2ème étage pour une superficie hors terrasse de 310m² et les 493/1000èmes des parties communes générales, d'une superficie Loi Carrez de 167,89m², sous condition suspensive d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts de la part de tout organisme bancaire ou financier d'un montant maximal de 260 000€ sur 15 ans au taux nominal d'intérêt maximal de 1,15% garanti(s) par une sûreté réelle portant sur le bien ou le cautionnement d'un établissement financier prêt et pour une durée expirant le 28 août 2020.'

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 28 octobre 2020 elle a mis les bénéficiaires de la promesse en demeure de justifier de la réalisation ou de la défaillance de cette condition suspensive, et à défaut de lui payer l'indemnité d'immobilisation également prévue à l'acte.

Elle les a ensuite assignés le 21 janvier 2021 devant le tribunal judiciaire de Privas qui par jugement du 4 juillet 2022 :

- a constaté la caducité de la promesse de vente consentie le 1er juin 2020 par Mme [K] à M.et Mme [Z],
- a condamné in solidum ces derniers à lui payer la somme de 21 700€uros au titre de l'indemnité d'immobilisation,
- a débouté les parties de leurs autres demandes,
- a condamné in solidum M.et Mme [Z] aux dépens et à payer à Mme [K] la somme de 1 500€uros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

EXPOSÉ DES PRÉTENTIONS ET DES MOYENS

M.et Mme [Z] ont interjeté appel de ce jugement par déclaration au RPVA le 1er août 2022 et au terme de leurs conclusions signifiées le 29 août 2023 par le RPVA, ils demandent à la cour :

au visa des articles 1112'1 et 1132, 1602 et suivants, 1224 et 1599 du code civil et l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965

- d'infirmier le jugement en ce qu'il :
- a constaté la caducité de la promesse de vente à eux consentie le 1er juin 2020 par Mme [S] [K],
- les a condamnés in solidum à payer à Mme [K] la somme de 21 700 euros au titre de l'indemnité d'immobilisation,
- les a condamnés in solidum aux dépens et à payer à Mme [K] la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Et, statuant à nouveau :

- de déclarer les demandes de Mme [K] irrecevables et mal fondées,
- d'annuler, subsidiairement d'ordonner la résolution judiciaire de la promesse de vente signée le 1er juin 2020,
- de condamner Mme [S] [K] à leur payer la somme de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'au paiement des entiers frais et dépens de l'instance.

Ils soutiennent qu'ils étaient parfaitement fondés à ne pas réitérer la vente en raison des erreurs de droit et de fait qui affectent la promesse et la rendent nulle et de nul effet.

Ils soutiennent à cet effet que le délai de rétractation stipulé à leur bénéfice n'a pas couru.

Ils soutiennent ensuite avoir signé cette promesse concernant un bien dont ils pensaient à tort, qu'il était équipé d'une cave de 26,11 m² dont il s'est avéré qu'il s'agissait en réalité d'une partie commune, point ne pouvant avoir échappé à Mme [K], propriétaire et syndic bénévole de la copropriété, qui a donc manqué à son devoir d'information en leur laissant croire que son bien était d'une superficie de 337,06 m² et pourvu d'une cave de 26 m² et les a également induit en erreur en transmettant au cabinet D PRO des plans faisant apparaître une cave au sein de son bien et en le laissant prendre en compte dans son certificat de surface les 26,11 m² correspondant à la cave prétendument privative.

Ils soutiennent enfin sur le fondement de l'article 1603 du code civil et de l'article 4.1 du décret du 17 mars 1967 que Mme [K] n'aurait pas été en mesure de leur délivrer un bien dont la surface privative est de 337 m², ainsi qu'indiqué tant dans la proposition d'achat renseignée par l'agent immobilier que par le diagnostic Loi Carrez visé dans la promesse, le certificat incluant par ailleurs dans la surface Loi Carrez deux surfaces de 2 marches s'élevant à 5,37 + 6,16 m² (source : annexe 6 certificat loi Carrez page 2 sur 7) ; qu'en effet au-delà de l'intégration illégale dans la surface privative de 26,11 m² de parties communes, il a été inclus dans la surface Loi Carrez mentionnée à hauteur de 167,89 m² en page 3 sur 7 de ce certificat, la surface des 2 marches à hauteur de 11,33 m² qui aurait dû être déduite ; que la prise en compte illégale de surfaces complémentaires et les informations litigieuses sur la présence d'une cave privative ont prêté à confusion pour eux lors de la signature de la promesse de vente, que cette ambiguïté doit s'interpréter à l'encontre de Mme [K] qui ne saurait se prévaloir d'une clause d'indemnisation pour immobilisation résultant d'une promesse de vente comportant des obscurités sur des points pourtant essentiels de la vente.

Au terme de ses conclusions signifiées par le RPVA le 23 janvier 2023 Mme [K] demande à la cour :

- de confirmer le jugement en ce qu'il a :

' constaté la caducité de la promesse de vente consentie le 1er juin 2020,

' condamné in solidum M.et Mme [Z] à lui payer la somme de 21 700€uros au titre de l'indemnité d'immobilisation, aux dépens et à lui payer la somme de 1 500€uros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Déclarant recevable et bien fondé son appel incident,

- d'infirmier le jugement en ce qu'il a débouté les parties de leurs autres demandes,

Statuant à nouveau,

- de condamner solidairement ou à défaut in solidum M.et Mme [Z] à lui payer la somme de 3 500€uros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,

En tout état de cause :

- de rejeter l'ensemble des demandes, fins et conclusions de M.et Mme [Z] ;

- de les condamner solidairement ou à défaut in solidum à lui payer la somme de 5 000€uros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre entiers dépens.

Elle soutient que la promesse de vente prévoyait sans ambiguïté sa caducité de plein droit si le bénéficiaire ne justifiait pas sous huitaine, après mise en demeure par le promettant, de la réalisation de la condition suspensive ; qu'en l'espèce, les bénéficiaires se sont abstenus contrairement à leur obligation contractuelle, de lui notifier avant le 31 juillet 2020, l'obtention ou la non-obtention du prêt ; qu'elle les a alors mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition; qu'aucun justificatif n'a été produit ni par les bénéficiaires, ni par leur notaire ; que par conséquent, en application des stipulations de la promesse unilatérale de vente du 1er juin 2020, cette dernière est caduque de plein droit.

Elle s'oppose au moyen tiré du fait que le délai de rétractation des bénéficiaires de la promesse n'aurait pas couru.

Elle s'oppose également à tous leurs moyens tirés d'une éventuelle erreur qu'il aurait pu commettre de son fait sur la consistance ou la surface de l'immeuble objet de la promesse.

La clôture des débats a été prononcée le 20 mars 2023 à effet au 5 septembre 2023 et l'affaire fixée à l'audience du 19 septembre 2023 pour être plaidée.

MOTIFS DE LA DECISION :

* sur le délai de rétractation

Les appelants soutiennent que le délai de rétractation dont ils disposaient n'a pas commencé à courir, dès lors que le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division modifié en date du 24 novembre 2015 n'ont pas été joints

à la lettre de notification du compromis qui leur a été adressée .

Selon l'article L721-2 du code de la construction et de l'habitation : '(...)

II. - En cas de promesse de vente, sont remis à l'acquéreur, au plus tard à la date de signature de la promesse, les documents et informations suivants : (...)

b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;(') La remise des documents peut être effectuée sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé sous réserve de l'acceptation expresse par l'acquéreur. L'acquéreur atteste de cette remise soit dans l'acte contenant la promesse de vente par sa simple signature lorsqu'il s'agit d'un acte authentique soit, lorsque l'acte est établi sous seing privé, dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main »

Toutefois, comme l'allègue l'intimée, la promesse litigieuse précise en page 34-35 que :

« REMISE DES PIECES

Les pièces suivantes sont communiquées au BENEFICIAIRE pour répondre aux exigences des dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :

'Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés. (')

Le BENEFICIAIRE déclare et reconnaît :

'que ces pièces lui ont été communiquées préalablement par mail,

'avoir pu vérifier et lister l'ensemble de ces pièces et leur concordance avec l'ensemble des pièces énumérées ci-dessus ».

Ce moyen, dont les appelants ne déduisaient d'ailleurs aucune prétention, doit en conséquence être écarté.

* sur la nullité de la promesse de vente pour vice du consentement

Selon l'article 1130 du code civil en vigueur depuis le 01 octobre 2016, l'erreur, le dol et la violence vicent le consentement lorsqu'ils sont de telle nature que, sans eux, l'une des parties n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes.

Leur caractère déterminant s'apprécie eu égard aux personnes et aux circonstances dans lesquelles le consentement a été donné.

Selon l'article 1132 du même code l'erreur de droit ou de fait, à moins qu'elle ne soit inexcusable, est une cause de nullité

du contrat lorsqu'elle porte sur les qualités essentielles de la prestation due ou sur celles du cocontractant.

Les appelants soutiennent en l'espèce que leur consentement à la promesse de vente du 1er juin 2020 a été vicié par une erreur affectant la consistance de l'immeuble, et plus particulièrement l'inclusion dans la surface du bien vendu d'une cave d'une superficie de 26,11 m² située au sous-sol.

Toutefois, à l'acte authentique du 1er juin 2020, l'immeuble objet de la promesse est ainsi désigné : Dans un hôtel particulier (ancienne maison César Ozil) élevée de deux niveaux sur rez-de-chaussée, avec sous-sol et combles, (...),

le lot numéro 2 formé par l'escalier (à vis) de la Tour Jeanne d'Arc et un appartement occupant l'ensemble des 1er et 2ème étages avec terrasse au 1er étage et comble aménageable au 2ème étage pour une superficie hors terrasse de 310m² et les 493/1000èmes des parties communes générales, d'une superficie Loi Carrez de 167,89m²(..)'

Aucune mention d'une cave au titre des parties privatives du lot de copropriété objet de la promesse n'est ainsi faite à cet acte.

Superfétatoirement sera t'il noté que la surface de la cave litigieuse (26,11m²) qui se révélera constituer une partie commune sur laquelle les bénéficiaires de la promesse n'auraient donc pas été sans droit, représente quasiment la différence entre la superficie précisée à l'acte (310m²) et la superficie espérée alléguée (337,06m²).

Le certificat de surface Loi Carrez n° 17/TAB/1842 daté du 7 juin 2018 qui leur a été adressé par courriel par l'agent immobilier n'a à cet égard aucune force probante contraire, non plus que le fait qu'ils aient pu visiter la cave litigieuse, ou que la proposition d'achat non datée qu'ils ont seuls signée mentionne une superficie de 337,06m², sans d'ailleurs mentionner cette cave.

A supposer même que cette erreur ait été volontairement provoquée par le vendeur, ce qui est allégué mais non démontré, les appelants ne démontrent pas en quoi cette erreur aurait été déterminante de leur consentement à la promesse de vente ; d'une part en effet la surface de cette cave représente seulement 7,74% de la surface totale du lot objet de la promesse, d'autre part, constituant une partie commune de la copropriété, la promesse les en rendait copropriétaire à raison de 493/1000èmes.

Le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a débouté M.et Mme [Z] de leur demande de résolution de la promesse de vente pour vice du consentement.

* sur l'obligation de délivrance conforme du vendeur

Les appelants excipent ensuite de la non-conformité du bien vendu aux stipulations de la promesse du fait de l'inclusion erronée d'une surface de marches de 11,33 m² dans la surface privative de 167,89 m² alors que selon eux cette surface aurait dû en être déduite.

Toutefois selon l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.

La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie. (')

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance ».

Les appelants, qui n'ont pas formé d'action en réduction du prix de l'immeuble objet de la promesse, n'étaient donc pas fondés à solliciter la résolution de la promesse sur ce fondement et le jugement sera encore confirmé sur ce point.

*sur la condition suspensive

Selon l'article 1304 du code civil en vigueur depuis le 01 octobre 2016 l'obligation est conditionnelle lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain.

La condition est suspensive lorsque son accomplissement rend l'obligation pure et simple.

Elle est résolutoire lorsque son accomplissement entraîne l'anéantissement de l'obligation.

Selon l'article 1304-3 du même code la condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.

Et selon l'article 1304-6 du même code l'obligation devient pure et simple à compter de l'accomplissement de la condition suspensive.(...) En cas de défaillance de la condition suspensive, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé.

En l'espèce la promesse de vente litigieuse a été conclue, de la part de ses bénéficiaires sous condition suspensive 'd'obtention avant le 31 juillet 2020 d'une ou plusieurs offres définitives de prêts de la part de tout organisme bancaire ou financier d'un montant maximal de 260 000€ sur 15 ans au taux nominal d'intérêt maximal de 1,15% garanti(s) par une sûreté réelle portant sur le bien ou le cautionnement d'un établissement financier'.

Il est stipulé à la promesse

'L'obtention ou la non-obtention devra être notifiée par le bénéficiaire au promettant.

A défaut de cette notification, le promettant aura la faculté de mettre le bénéficiaire en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours sans que le bénéficiaire ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront caduques de plein droit. Dans ce cas, le bénéficiaire pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut ces fonds resteront acquis au promettant. (...)

Refus de prêt - justification : Le bénéficiaire s'engage, en cas de non-obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus. En conséquence, le bénéficiaire s'engage à déposer simultanément deux demandes de prêt'.

Pour démontrer que les intimés n'ont déposé qu'une seule demande de prêt et ce postérieurement au délai imparti l'intimée produit la page 1/8 d'une demande de crédit en date du 7 août 2020, effectuée par M.et Mme [Z] auprès du Crédit Mutuel de Colmar, mais ce seul document ne permet pas de s'assurer que cette demande concerne le bien immobilier objet de la promesse litigieuse.

Réciproquement, M.et Mme [Z], auxquels cette obligation incombait, ne démontrent pas avoir levé dans le délai imparti expirant le 31 juillet 2020 la condition suspensive d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêt. Ils n'allèguent pas avoir été empêchés de remplir cette obligation par un cas de force majeure ou une autre cause exonératoire.

Ils ne justifient pas davantage avoir notifié à l'intimée, vendeur du bien et promettant, l'obtention d'un prêt ou la non-obtention de deux prêts qu'ils auraient éventuellement sollicités en exécution des clauses de la promesse.

Mis en demeure le 28 octobre 2020 par lettre recommandée avec accusé de réception de justifier de la réalisation ou de la défaillance de cette condition, ils n'ont pas apporté les justificatifs demandés. La condition suspensive stipulée à leur bénéfice est donc défaillie et la promesse de vente doit être déclarée caduque.

Ils doivent en conséquence être condamnés à payer le montant de l'indemnité d'immobilisation prévu à la promesse soit la somme de

21 700€uros et le jugement sera encore confirmé sur ce point.

* sur la demande de dommages et intérêts pour résistance abusive

Pour justifier sa demande à ce titre l'intimée soutient qu'elle a dû à la demande des appelants 'qui menaçaient d'abandonner la vente, faire intervenir un expert en structure à sa charge pour la somme de 550€'.

Mais ce fait s'étant produit avant l'expiration du délai de réalisation de la condition suspensive aucune résistance abusive ne peut en être déduite.

Elle soutient ensuite qu'ayant elle même signé une promesse de vente pour l'acquisition d'un nouveau logement, sous condition suspensive de la vente de l'immeuble de [Localité 6], et sans communication par M.et Mme [Z] d'aucun document de refus de prêt, elle n'a pu clôturer immédiatement l'assurance du prêt contracté par elle-même, d'où il est résulté des frais de 625€.

Mais ce préjudice présente un lien de causalité indirect avec le litige objet de la présente instance, comme le préjudice dont elle se prévaut pour avoir payé inutilement un mois d'assurance pour la maison objet de son achat, ou le préjudice allégué pour avoir dû préparer son déménagement ou se séparer inutilement d'une quantité de meubles.

Elle soutient enfin avoir perdu une chance de vendre son bien pendant plus de six mois à un prix plus intéressant, et se trouver débitrice de la somme de 16 898€uros au titre de travaux de réfection de la toiture de l'immeuble votés en novembre 2020, qu'elle n'aurait pas dû avoir à régler si la vente avait été conclue.

Mais elle ne démontre pas l'impossibilité dans laquelle elle se serait trouvée de signer une nouvelle promesse de vente,

passé le délai de réalisation de la condition suspensive, et les charges de copropriété incombent nécessairement à un copropriétaire.

Elle doit en conséquence être déboutée de sa demande à ce titre, et le jugement sera encore confirmé sur ce point.

* autres demandes

M.et Mme [Z] qui succombent en leur appel principal devront supporter les dépens de la présente instance et verser à Mme [S] [K] la somme de 3 000€ sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,

Confirme le jugement du tribunal judiciaire de Privas en date du 4 juillet 2022 en toutes ses dispositions

Y ajoutant

Condamne in solidum M.[I] [Z] et Mme [D] [G] épouse [Z] aux dépens de la présente instance

Condamne solidairement M.[I] [Z] et Mme [D] [G] épouse [Z] à payer à Mme [S] [K] la somme de 3 000€uros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Arrêt signé par la présidente et par la greffière.

LA GREFFIÈRE, LA PRÉSIDENTE,