31 janvier 2024
Tribunal judiciaire de Paris
RG n° 22/06761

2ème chambre 2ème section

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS [1]

[1] Expéditions exécutoires délivrées le :
Copies certifiées conformes délivrées le :

■

2ème chambre civile

N° RG 22/06761 -
N° Portalis 352J-W-B7G-CXCJ3

N° MINUTE :

Assignation du :
08 Juin 2022

JUGEMENT
rendu le 31 Janvier 2024

DEMANDEURS

Madame [G], [L] [Y]
[Adresse 23]
[Localité 27]

Monsieur [H], [J] [Y]
[Adresse 16]
[Localité 21]

Monsieur [F], [W] [B] [Y]
[Adresse 9]
[Localité 25]

Monsieur [R], [K] [Y]
[Adresse 31]
[Adresse 31]
[Localité 7] (URUGUAY)

Madame [I], [T] [V]
[Adresse 34]
[Localité 11] (DANEMARK)

Monsieur [S], [O] [V]
[Adresse 36]
[Localité 8] (DANEMARK)

Tous les six représentés ensemble par Maître Wilfried SCHAEFFER de la SELEURL SCHAEFFER AVOCAT, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #D0615

Décision du 31 Janvier 2024
2ème chambre civile
N° RG 22/06761 - N° Portalis 352J-W-B7G-CXCJ3

DÉFENDEUR

Monsieur [D] [A], [X], [E] [U] [Z]
[Adresse 19]
[Localité 22]
Représenté par Maître Frédéric BOUCLY, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #K0167

_____

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Par application des articles R.212-9 du Code de l'Organisation Judiciaire et 812 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été attribuée au Juge unique.

Avis en a été donné aux avocats constitués qui ne s'y sont pas opposés.

Madame Caroline ROSIO, Vice-Présidente, statuant en juge unique.
Assistée de Madame Audrey HALLOT, Greffière,

DÉBATS

A l'audience du 27 Novembre 2023, tenue en audience publique, avis a été donné aux avocats que le jugement serait rendu le 31 Janvier 2024,

JUGEMENT

Rendu publiquement par mise à disposition au Greffe
Contradictoire et en premier ressort

_____

Exposé du litige

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte notarié du 05 novembre 2020 reçu par Maître [C] [N], notaire à [Localité 33], avec la participation de Maître [M] [P], notaire à [Localité 35], Madame [G] [Y], Monsieur [H] [Y], Monsieur [F] [Y], Monsieur [R] [Y], Madame [I] [V] et Monsieur [S] [V] (les consorts [Y]) ont unilatéralement promis de vendre au prix de 1.355.000 euros une grande propriété clôturée en partie de murs et en partie de grillage composée d'une maison de maître dite « Château de [Localité 32] », d'une maison de gardiens et de divers bâtiments à usage de garages et écuries, d'un abri-garage, d'une maison d'habitation en état de ruine, parc avec étang à sec, jardin potager et bois, situé sur la commune de [Localité 30], à Monsieur [D] [U] [Z] (Monsieur [U]). La promesse était conclue sans condition suspensive de prêt. L'indemnité d'immobilisation a été fixée à 135.500 euros et l'expiration du délai d'option au 25 février 2021.

Monsieur [D] [U] [Z] a versé en séquestre une somme de 67.750 euros au comptable de l'office notarial de Maître [M] [P], notaire à [Localité 35].

En outre, l'acte précisait dans un chapitre intitulé "bail de chasse", que Monsieur [U] déclarait être preneur à bail de chasse, suivant acte du 26 avril 2018, moyennant un loyer annuel de 8 500 euros, sur les parcelles cadastrées section C n°[Cadastre 10], [Cadastre 12], [Cadastre 13], [Cadastre 15] à [Cadastre 17], [Cadastre 18] à [Cadastre 20], [Cadastre 24] à [Cadastre 26], [Cadastre 28], [Cadastre 29], [Cadastre 5] et [Cadastre 6], D n° [Cadastre 2] et [Cadastre 3] et F n°[Cadastre 1] à [Cadastre 4] et [Cadastre 14] faisant partie de la propriété objet de la promesse de vente. L'acte notarié du 05 novembre 2020 stipulait qu'il était convenu entre les parties d'apurer les impayés de loyer et de fixer pour la campagne de chasse 2019/2020 la somme de 3.800 euros, portant le versement pour ladite saison à la somme de 6.200 euros, la convention apurant les comptes pour ladite année.

Aux termes de deux avenants, la date limite d'option a été prorogée jusqu'au 30 avril 2021.

L'option n'a pas été levée.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 6 août 2021, les consorts [Y] ont donné congé du bail de chasse à

Monsieur [U] à compter du 28 février 2022.

Par lettre recommandée avec AR du 22 février 2022, les consorts [Y] ont mis en demeure Monsieur [U] de donner instructions à Maître [M] [P] de débloquer la somme de 67.500 euros séquestrée entre ses mains et de leur adresser un chèque CARPA de 67.500 euros au titre du solde de l'indemnité d'immobilisation et de 21.365 euros au titre du solde des loyers impayés du bail de chasse consenti.

Par actes d'huissier des 2 et 8 juin 2022, les consorts [Y] ont assigné Monsieur [U] devant le tribunal de céans aux fins, au visa de l'article L 290-2 du Code de la Construction et l'Habitation et des articles 1728 et 1775 du Code civil, de:

- Prononcer la caducité de la promesse unilatérale de vente du 05 novembre 2020 aux torts exclusifs de Monsieur [U] ;
- Ordonner à Maître [M] [P], notaire à [Localité 35], de débloquer la somme séquestrée entre ses mains de 67.500 euros, représentant 50 % de l'indemnité d'immobilisation convenue entre les parties, au profit des consorts [Y] ;
- Condamner Monsieur [U] à payer 67.500 euros, représentant le solde de 50 % de l'indemnité d'immobilisation convenue entre les parties, aux consorts [Y] ;
- Condamner Monsieur [U] à payer la somme de 21.365 euros, au titre du solde restant dû des loyers du bail de chasse du 26 avril 2018, aux consorts [Y] ;
- Condamner Monsieur [U] à payer à chacun des six requérants une somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile (CPP) ;
- Dire n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- Condamner Monsieur [U] aux entiers dépens, distraits au profit de la SELARL SCHAEFFER AVOCATS, représentée par Maître Wilfrid SCHAEFFER, Avocat, en application des dispositions de l'article 699 du CPP.

Monsieur [U] a constitué avocat le 22 février 2023 mais n'a pas conclu.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 06 mars 2023 et l'audience de plaidoiries fixée au 27 novembre suivant.

A l'issue des débats, les parties ont été informées que la décision serait rendue par mise à disposition au greffe le 31 janvier 2024.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'absence du défendeur

Selon l'article 472 du code de procédure civile, lorsque le défendeur ne comparaît pas, le juge ne fait droit à la demande que s'il l'estime recevable et bien fondée.

Sur la caducité de la promesse unilatérale de vente du 05 novembre 2020

Selon l'article 1103 du code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

En l'espèce, par acte du 05 novembre 2020, les consorts [Y] ont unilatéralement promis de vendre un bien immobilier à Monsieur [U], celui-ci ayant la possibilité de lever l'option et de manifester son intention d'acheter au plus tard le 30 avril 2021 au terme de deux avenants. L'acte prévoit au bas de la page 14 que le délai d'option dépassé "sans que le

bénéficiaire ou son substitué ait manifesté expressément son intention de réaliser la vente, la promesse sera de plein droit considérée comme caduque et le promettant sera délié de ses obligations sans être tenu de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité".

Il ressort de ces clauses claires et précises que, à défaut d'option de Monsieur [U] avant le 30 avril 2021, la promesse unilatérale de vente est caduque sans aucune formalité ni mise en demeure de la part des consorts [Y].

Ainsi le tribunal constatera que la promesse unilatérale de vente du 05 novembre 2020 est caduque depuis le 30 avril 2021.

Sur la demande de juger que Monsieur [U] est déchu de plein droit

Il est rappelé, au visa des articles 12 et 22 du code de procédure civile, que ne doivent pas faire l'objet d'une mention au dispositif les demandes des parties tendant à voir juger qui ne constituent pas des prétentions au sens des dispositions de l'article 4 du code de procédure civile dès lors qu'elles ne confèrent pas de droits spécifiques à la partie qui les requiert.

Sur l'indemnité d'immobilisation

En application de l'article 1103 et suivants du code civil, les conditions d'une promesse de vente font la loi entre les parties. La somme dénommée "indemnité d'immobilisation", stipulée dans une promesse unilatérale de vente comme acquise au promettant en cas de défaut de réalisation de la vente, constitue le prix de l'exclusivité consentie au bénéficiaire de la promesse de vente et ne peut être qualifiée de clause pénale susceptible d'être réduite par le juge.

En l'espèce, par acte notarié du 05 novembre 2020, les consorts [Y] ont unilatéralement promis de vendre à Monsieur [U], qui a accepté sans condition suspensive d'obtention de prêt, une grande propriété comprenant le « Château de [Localité 32] » au prix de 1.355.000 euros et les parties ont prévu une indemnité d'immobilisation s'élevant à la somme forfaitaire de 135.500 euros correspondant à 10% du prix dont la moitié a été versée en séquestre au notaire des consorts [Y]. La promesse unilatérale de vente stipule, page 20 du contrat, qu'"elle sera versée au promettant à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation du bien entre les mains du bénéficiaire et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le bénéficiaire ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions fixées aux présentes", l'expiration du délai d'option ayant été fixée au 30 avril 2021 suite à deux avenants.

Monsieur [U] n'a pas levé l'option dans les délais.

Par conséquent, l'indemnité d'immobilisation dont la moitié est séquestrée entre les mains de Maître [M] [P], notaire, est acquise dans sa totalité aux consorts [Y].

Monsieur [U] sera condamné à payer aux consorts [Y] la somme forfaitaire de 135.500 euros correspondant à l'indemnité d'immobilisation prévue dans l'acte notarié du 5 novembre 2020. Maître [M] [P], notaire, sera autorisé à restituer la moitié de l'indemnité d'immobilisation séquestrée entre ses mains.

Sur le solde des loyers impayés

Selon l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En l'espèce, concernant les impayés de loyer, l'acte notarié du 05 novembre 2020 stipulait qu'il était convenu entre les parties "d'apurer les impayés de loyer de la manière suivante:

-pour les campagnes de chasse précédant l'année 2019 et en cas de réalisation des présentes uniquement: aucun versement complémentaire ne sera exigé
-pour la campagne de chasse 2019/2020, le bénéficiaire règlera au promettant le jour de la signature de l'acte authentique de vente – par la comptabilité des notaires - la somme de 3.800 euros, portant le versement de ladite saison à la somme de 6.200 euros."

L'option n'a pas été levée ainsi la convention portant sur l'apurement des impayés de loyer est caduque.

Les consorts [Y] sollicitent la condamnation de Monsieur [U] à leur payer la somme de 21.365 euros au titre du solde restant dû des loyers du bail de chasse du 26 avril 2018.

Ils produisent le bail de chasse signé le 26 avril 2018 moyennant un loyer de 8.500 euros pour la période du 1er mai 2018 au 31 mars 2019 et la notification de congé donné à Monsieur [U] en date du 16 août 2021.

Il ressort de l'acte notarié du 5 novembre 2020 conclu entre les consorts [Y] et Monsieur [U] que le bail de chasse a été renouvelé verbalement pour la saison 2018-2019 et pour la saison 2020-2021 et que Monsieur [U] s'était acquitté de la somme de:

-5.985 euros pour l'année 2018/2019,
-2.400 euros pour l'année 2019-2020
-4.250 euros pour l'année 2020-2021.

Au terme de cet acte, il n'était ainsi pas contesté par Monsieur [U] qu'il n'avait pas versé l'intégralité des loyers restant dus le 5 novembre 2020.

Il reconnaissait ainsi devoir aux consorts [Y]:

-2.515 euros pour l'année 2018/2019
-6.100 euros pour l'année 2019-2020
-4.250 euros pour l'année 2020-2021,
soit la somme totale de 12.865 euros.

Les consorts [Y] sollicitent également la somme de 8.500 euros au titre du solde du loyer restant dû pour la saison 2021-2022. Ils ne produisent cependant pas la preuve du renouvellement du bail de chasse. Par conséquent leur demande à ce titre sera rejetée.

Monsieur [U] sera ainsi condamné à payer la somme de 12.865 euros aux consorts [Y] au titre des loyers impayés pour le bail de chasse, signé le 26 avril 2018, pour les années 2018/2019 à 2020/2021.

Sur les demandes accessoires

Monsieur [U] succombant dans la présente instance, il convient de le condamner aux dépens, dont distraction en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, et à verser aux consorts [Y] une somme de 700 euros chacun sur le fondement de l’article 700 du code de procédure civile.

Il conviendra de rappeler que la présente décision est exécutoire de droit par provision.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant publiquement, par jugement contradictoire par mise à disposition au greffe et en premier ressort,

Constate la caducité de la promesse unilatérale de vente du 05 novembre 2020 depuis le 30 avril 2021;

Condamne Monsieur [D] [U] [Z] à verser à Madame [G] [Y], Monsieur [H] [Y], Monsieur [F] [Y], Monsieur [R] [Y], Madame [I] [V] et Monsieur [S] [V] la somme de 135.500 euros au titre de l'indemnité d'immobilisation prévue par acte du 05 novembre 2020 ;

Autorise Maître [M] [P], notaire à [Localité 35], à débloquer la somme séquestrée entre ses mains de 67.500 euros au profit de Madame [G] [Y], Monsieur [H] [Y], Monsieur [F] [Y], Monsieur [R] [Y], Madame [I] [V] et Monsieur [S] [V] ;

Condamne Monsieur [D] [U] [Z] à verser à Madame [G] [Y], Monsieur [H] [Y], Monsieur [F] [Y], Monsieur [R] [Y], Madame [I] [V] et Monsieur [S] [V] la somme de 12.865 euros au titre du solde restant dû des loyers du bail de chasse du 26 avril 2018;

Condamne Monsieur [D] [U] [Z] aux dépens et accorde à la SELARL SCHAEFFER AVOCATS, représentée par Maître Wilfrid SCHAEFFER, le bénéfice de l'article 699 du code de procédure civile;

Condamne Monsieur [D] [U] [Z] à verser à Madame [G] [Y] une somme de 700 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

Condamne Monsieur [D] [U] [Z] à verser à Monsieur [H] [Y] une somme de 700 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

Condamne Monsieur [D] [U] [Z] à verser à Monsieur [F] [Y] une somme de 700 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

Condamne Monsieur [D] [U] [Z] à verser à Monsieur [R] [Y] une somme de 700 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

Condamne Monsieur [D] [U] [Z] à verser à Madame [I] [V] une somme de 700 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

Condamne Monsieur [D] [U] [Z] à verser à Monsieur [S] [V] une somme de 700 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

Constate l'exécution provisoire du présent jugement;

Fait et jugé à Paris le 31 Janvier 2024

La GreffièreLa Présidente