ARRÊT n°

Grosse + copie

délivrées le

à

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

4e chambre civile

ARRET DU 19 JUIN 2025

Numéro d'inscription au répertoire général :

N° RG 23/05859 - N° Portalis DBVK-V-B7H-QBDU

Décision déférée à la Cour :

Jugement du 27 octobre 2023

Tribunal judiciaire de Béziers - N° RG 23/00051

APPELANTS :

Monsieur [S] [W]

né le 02 Mai 1968 à [Localité 9]

de nationalité Française

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représenté par Me Emily APOLLIS de la SELARL SAFRAN AVOCATS, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et par Me Eric GUILHABERT, avocat au barreau de BEZIERS, avocat plaidant

Madame [Y] [U] exerçant sous l'enseigne [Localité 8] Immo

de nationalité Française

[Adresse 6]

[Localité 4]

Représenté par Me Emily APOLLIS de la SELARL SAFRAN AVOCATS, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et par Me Eric GUILHABERT, avocat au barreau de BEZIERS, avocat plaidant

INTIME :

Monsieur [Z] [O]

né le 29 Juillet 1957 à [Localité 11]

de nationalité Française

[Adresse 5]

[Localité 3]

Représenté sur l'audience par Me Fabienne MIGNEN-HERREMAN de la SCP JURISEXCELL, avocat au barreau de BEZIERS

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 07 Avril 2025,en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M.Philippe SOUBEYRAN, Président de chambre, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

M. Philippe SOUBEYRAN, Président de chambre

M. Philippe BRUEY, Conseiller

Mme Marie-José FRANCO, Conseillère

Greffier lors des débats : Mme Henriane MILOT

ARRET :

- contradictoire ;

- prononcé par mise à disposition de l'arrêt 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 M. Philippe SOUBEYRAN, Président de chambre, et par Mme Henriane MILOT, Greffier.

*

* *

FAITS ET PROCÉDURE

1- M. [S] [W] a signé un mandat de vente non daté avec [Localité 8] Immo pour un hangar de 50 m environ et une mezzanine au prix de 20 000 euros avec une rémunération du mandataire de 5 000 euros dont la date de fin de validité était le 8 mars 2023.

2- Par acte notarié du 5 mai 2022, M. [W] a consenti une promesse unilatérale de vente à M. [O] sur ce bien situé à [Localité 12] cadastré section [Cadastre 7], [Adresse 10], constitué d'un bâtiment à usage de garage au prix de vente de 25 000 euros.

3- M. [O] n'a pas donné de suite à cette promesse de vente.

4- Par courrier du 22 novembre 2022, M. [W] et Mme [U], exerçant sous l'enseigne [Localité 8] Immo, ont mis en demeure M. [O] d'avoir, notamment, à payer les sommes de 2 500 euros au titre de l'indemnité d'immobilisation et 5 000 euros en règlement de la facture de l'agence immobilière.

5- C'est dans ce conteste que par acte du 8 février 2023, M.[W] et Mme [U] ont assigné M. [O] devant le tribunal judiciaire de Béziers aux fins, notamment, de le voir condamner au paiement de diverses sommes.

6- Par jugement du 27 octobre 2023, le tribunal judiciaire de Béziers a :

' Dit que la promesse unilatérale de vente est caduque,

' Rejeté l'ensemble des demandes de M. [W] et Mme [U] exerçant sous l'enseigne [Localité 8] Immo,

' Condamné in solidum M. [W] et Mme [U] à payer à M. [O] la somme de 1 420 euros en restitution des sommes versées au titre de la promesse unilatérale de vente,

' Débouté les parties de leurs demandes plus amples et contraires,

' Condamné in solidum M. [W] et Mme [U] aux dépens,

' Condamné in solidum M. [W] et Mme [U] à payer à M. [O] la somme de 1 200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

' Ordonné l'exécution provisoire du présent jugement.

7- M. [W] et Mme [U] ont relevé appel de ce jugement le 30 novembre 2023.

PRÉTENTIONS

8- Par dernières conclusions remises par voie électronique le 28 juillet 2024, M. [W] et Mme [U] demandent à la cour de :

' Infirmer la décision entreprise en ce qu'elle a :

- Dit que la promesse unilatérale de vente est caduque.

- Rejeté l'ensemble des leurs demandes,

- Les condamner in solidum à payer à M. [O] la somme de 1420 euros en restitution des sommes versées au titre de la promesse unilatérale de vente,

- Débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

- Les condamner in solidum aux dépens.

- Les condamner in solidum à payer à M. [O] la somme de 1200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

- Ordonné l'exécution provisoire du présent Jugement.

En conséquence,

' Condamner M. [O] à régler à M. [W], les sommes suivantes :

2 500 euros au titre de l'indemnité d'immobilisation contractuellement prévue,

1 500 euros en réparation du préjudice subi par M.[W],

1 200 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile

' Condamner M. [O] à régler à Mme [U], exerçant sous l'enseigne [Localité 8] Immo, les sommes suivantes :

5 000 euros au titre de la commission d'agence contractuellement prévue,

1 200 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile

' Débouter M. [O] de l'appel incident formé à l'égard du chef du jugement ayant « débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires » et, en conséquence, Débouter M. [O] de toutes ses demandes.

' Condamner M. [O] aux entiers dépens.

9- Par dernières conclusions remises par voie électronique le 7 mars 2025, M. [O] demande à la cour, au visa des articles L621-32 du code du patrimoine et 1137, 1240 du code civil, de :

' Confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a :

Dit que la promesse de vente unilatérale est caduque,

Rejeté l'ensemble des demandes M. [W] et Mme [U] exerçant sous l'enseigne [Localité 8] Immo,

Condamné in solidum M. [W] et Mme [U] à lui payer à la somme de 1 420 euros en restitution des sommes versées au titre de la promesse unilatérale de vente,

Condamné in solidum M. [W] et Mme [U] à lui payer la somme de 1 200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamné in solidum M. [W] et Mme [U]

Y ajoutant :

' Condamner in solidum M. [W] et Mme [U] à lui payer la somme de 700 euros au titre de l'achat de matériel pour rénover le bien objet de la promesse de vente,

Ce faisant :

' Débouter M. [W] et Mme [U] de leurs conclusions plus amples ou contraires,

Si par extraordinaire la Cour infirmait le jugement querellé estimant que les conditions suspensives ont été réalisées, et par voie d'appel incident :

' Juger que le contrat de promesse unilatérale de vente est nul et de nul effet en raison du dol,

' Condamner in solidum M. [W] et Mme [U] à lui payer la somme de 2 120 euros, décomposée comme suit :

1.250 euros au titre de l'indemnité d'immobilisation déjà versé,

125 euros au titre des droits d'enregistrement de la promesse déjà versé,

45 euros au titre de l'avance sur frais de vente,

700 euros au titre de l'achat de matériel,

En toute hypothèse :

' Condamner in solidum M. [W] et Mme [U] à lui payer la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

' Condamner in solidum M. [W] et Mme [U] aux entiers dépens de la présente procédure.

10- Vu l'ordonnance de clôture en date du 17 mars 2025.

Pour un plus ample exposé des éléments de la cause, moyens et prétentions des parties, il est fait renvoi aux écritures susvisées, conformément à l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS

11- Les appelants n'apportent aucune critique au jugement déféré, se contentant de reprendre leur affirmation selon laquelle la promesse de vente ne comportait aucune condition suspensive de telle sorte que la vente est parfaite et que le refus de l'intimé d'y donner suite doit donner lieu à indemnisation.

12- Pourtant et contrairement à cette assertion, comme l'a très justement souligné le premier juge, la promesse de vente du 5 mai 2022 énonce en page 13 une condition suspensive stipulée au seul profit du bénéficiaire, à savoir qu'il ne soit pas révélé de servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'immeuble, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que le bénéficiaire envisage de lui donner ; qu'également, l'examen des titres ne révèle pas l'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte.

13- C'est à la lecture du projet d'acte authentique dressé par Me [V] avec le concours de Me [L] qu'il était révélé à M. [O] que le bien était situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit, de telle sorte que le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

14- Il était ainsi révélé l'existence d'une servitude d'utilité publique au titre des monuments historiques, de telle sorte qu'en vertu des dispositions de l'article 1186 du code civl, la promesse de vente est devenue caduque.

Les demandes en paiement d'indemnisation ont donc été valablement rejetées.

15- M. [O] forme appel incident en sollicitant la condamnation des appelants au paiement d'une somme de 700€ au titre de l'achat de matériel pour rénover le bien.

Comme justement apprécié par le premier juge, M. [O] ne démontre en rien que les achats dont il prétend être indemnisé tout en conservant le bénéfice étaient destinés à des travaux dont il envisageait la réalisation dans le bien intéressé.

Le jugement sera confirmé en toutes ses dispositions.

16- Partie perdante au sens de l'article 696 du code de procédure civile, les appelants supporteront les dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

Statuant contradictoirement

Confirme le jugement en toutes ses dispositions

Y ajoutant

Condamne in solidum M. [S] [W] et Mme [U] exerçant sous l'enseigne [Localité 8] Immo aux dépens d'appel.

Condamne in solidum M. [S] [W] et Mme [U] exerçant sous l'enseigne [Localité 8] Immo à payer à M. [Z] [O] la somme de 2500€ en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT