3 avril 2026
Cour d'appel de Paris
RG n° 24/16150

Pôle 4 - Chambre 1

Texte de la **décision**

Entête

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 03 AVRIL 2026

(n°2026/ , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 24/16150 - N° Portalis 35L7-V-B7I-CKB74

Décision déférée à la Cour : Jugement du 19 Juillet 2024 -Tribunal judiciaire de Bobigny RG n° 22/11301

APPELANTS

Madame [E] [N] épouse [V]

née le 20 Janvier 1968 à [Localité 1] (ROUMANIE),

[Adresse 1]

[Localité 2]

Monsieur [W] [V]

né le 04 Octobre 1961 à [Localité 3] (ROUMANIE)

[Adresse 1]

[Localité 2]

Tous deux représentés par Me Djilali BOUCHOU, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 173

INTIMÉE

S.A.R.L. AIC ILE DE FRANCE immatriculée au RCS de [Localité 4] sous le numéro 793 752 734,agissant poursuites et diligences en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualitè audit siège,

[Adresse 2]

[Localité 5]

Représentée et assistée de Me Elisabeth MOISSON, avocat au barreau de PARIS, toque: A0965

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 21 janvier 2026 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Nathalie BRET, conseillère, chargée du rapport.

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

Madame Marie-Ange SENTUCQ , présidente de chambre

Madame Nathalie BRET, conseillère

Monsieur Claude CRETON, président de chambre, magistrat honoraire,

Greffière , lors des débats : Madame Marylène BOGAERS.

ARRÊT :

- contradictoire

- 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 Madame Marie-Ange SENTUCQ, présidente de chambre et par Madame Catherine SILVAN, greffière, présente lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

***

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte authentique du 5 août 2020, M. [W] [V] et Mme [E] [N] épouse [V] ont consenti à la SARL AIC Ile de France une promesse unilatérale de vente de leur bien, constitué du lot 1 de copropriété de l'ensemble immobilier sis [Adresse 3], sous conditions suspensives notamment d'obtention d'un permis de construire pour la construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation d'une surface de plancher minimum de 4.010 m², composé de logements à usage d'habitation dont l'assiette foncière est constituée d'un terrain sis à [Localité 6], [Adresse 4].

L'acte stipule que le terme de la promesse, fixé au 29 octobre 2021 à 18 heures, sera prorogé notamment en cas d'attente d'une autorisation administrative en cours d'instruction et d'expiration de ses délais de recours, et que, toutes prorogations confondues, la durée de la promesse ne saurait excéder au plus tard le 4 février 2022 à 18 heures.

La société AIC Ile de France a déposé un permis de construire auprès de la commune d'[Localité 6] le 23 décembre 2020.

Par courrier recommandé distribué à la société AIC Ile de France le 14 janvier 2021, la commune lui a indiqué que le permis de construire était incomplet et l'a invitée à le compléter dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier, soit au plus tard le 14 avril 2021.

Les documents en quatre exemplaires sollicités par la commune et rappelés dans la lettre distribuée le 14 janvier 2021 étaient :

- les informations relatives à la puissance électrique et à la surface,

- la fourniture de plans (masse, façade, toitures, document graphique),

- les photographies,

- l'attestation d'un architecte ou d'un expert,

- l'attestation de prise en compte de la règlementation thermique.

Par courrier du 29 avril 2021, la commune d'[Localité 6] a rappelé à la société AIC Ile de France la teneur de son courrier recommandé du 14 janvier 2021 et l'a informée que « En date du 14 avril 2021, votre dossier n'a pas été complété et fait donc l'objet d'une décision tacite de rejet ».

La SARL AIC Ile de France en a informé les époux [V] par lettre du 1er juin 2021.

Par acte d'huissier du 4 novembre 2022, M. [V] et Mme [N] épouse [V] ont, fait assigner la SARL AIC Ile-de-France devant le tribunal judiciaire de Bobigny en paiement de la somme de 45.000 € au titre de l'indemnité d'immobilisation.

La SARL AIC Ile de France a opposé que la condition suspensive avait défailli sans qu'elle n'en soit fautive.

Par jugement du 19 juillet 2024, le tribunal judiciaire de Bobigny a statué ainsi :

-déboute M. [V] et Mme [N] épouse [V] de leur demande en paiement au titre de l'indemnité d'immobilisation,

-met les dépens à la charge de M. [V] et Mme [N] épouse [V],

-condamne M. [V] et Mme [N] épouse [V] à payer à la SARL AIC Ile de France la somme de 2.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

-déboute M. [V] et Mme [N] épouse [V] de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

-rappelle que le présent jugement est assorti de l'exécution provisoire de droit.

M. [W] [V] et Mme [E] [N] épouse [V] ont relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 13 septembre 2024.

La procédure devant la cour a été clôturée le 8 janvier 2026.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions communiquées par la voie électronique le 15 décembre 2025, par lesquelles M. [W] [V] et Mme [E] [N] épouse [V], appelants, invitent la cour à :

Vu les articles 1103, 1104, 1304-3 et 1212 du Code civil,

INFIRMER le jugement du 19 juillet 2024 en toutes ses dispositions,

Statuer à nouveau,

CONDAMNER la société AIC ILE DE FRANCE à verser à Madame et Monsieur [V] la somme de 45 000 euros au titre de l'indemnité d'immobilisation,

CONDAMNER la société AIC ILE DE FRANCE à verser à Madame et Monsieur [V] la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

CONDAMNER la société AIC ILE DE FRANCE aux dépens de l'instance ;

Vu les conclusions communiquées par la voie électronique le 21 octobre 2025, par lesquelles la SARL AIC Ile de France, intimée, invite la cour à :

Sur le fondement des articles 1217 et 1304 et suivants du Code civil,

Confirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions,

Débouter les époux [V] de leurs prétentions,

Les condamner à la somme de 6 000,00 euros sur le fondement de l'article 700 du CPC et aux entiers dépens de l'instance ;

Motivation

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Sur l'indemnité d'immobilisation

M. et Mme [V] sollicitent l'infirmation du jugement qui les a déboutés de leur demande de versement de l'indemnité d'immobilisation, en précisant qu'ils démontrent que la société AIC Ile de France n'a pas déposé toutes les pièces complémentaires du permis de construire sollicitées par la commune ;

La société AIC Ile de France sollicite la confirmation du jugement, exposant qu'elle a déposé dans le délai les pièces complémentaires sollicitées, que la mairie s'est prévalue du caractère prétendument insuffisant du dossier alors qu'elle ne l'avait pas mentionné dans la décision de rejet tacite du 29 avril 2021 ; elle conteste le caractère manquant ou insuffisant des pièces mentionné dans le courriel du 18 août 2021 et estime que c'est pour des motifs fallacieux que la commune a rejeté la demande de permis de construire ;

Aux termes de l'article 1103 du code civil, dans sa version en vigueur depuis le 1er octobre 2016, « Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits » ;

Aux termes de l'article 1104 du code civil, dans sa version en vigueur depuis le 1er octobre 2016, « Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. Cette disposition est d'ordre public » ;

Aux termes de l'article 1304-3 du même code, dans sa version en vigueur depuis le 1er octobre 2016, « La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.

La condition résolutoire est réputée défaillie si son accomplissement a été provoqué par la partie qui y avait intérêt » ;

En l'espèce, la promesse unilatérale de vente du 5 août 2020 (pièce 1) stipule dans le paragraphe relatif à l'indemnité d'immobilisation

-en page 20 « Montant : En contrepartie de l'engagement du promettant de vendre et par conséquent de l'obligation pour lui de maintenir sa promesse et de ne pas vendre à autrui les biens objets des présentes jusqu'à la date ci-dessus fixée pour l'expiration des présentes, le bénéficiaire s'il ne demande pas la réalisation des présentes dans les délais, charges, conditions et obligations, le tout convenu aux présentes, alors que toutes les conditions (suspensives et essentielle et déterminante) se trouvaient réalisées et les obligations respectives des parties dûment remplies, devra au promettant une indemnité d'immobilisation fixée à la somme forfaitaire de 45.000 € soit 5% du prix de vente »,

-en page 21 « Sort de l'indemnité d'immobilisation :

Le sort de l'indemnité d'immobilisation serait le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées :

-en cas de réalisation de la vente promise '

-en cas de non réalisation de la vente promise par le bénéficiaire selon les modalités et délais prévus au présent acte ' la somme restera acquise au promettant '

-toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme 'sera intégralement restituée au bénéficiaire' s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

¿ si l'une au moins des conditions suspensives stipulées à l'acte venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte, de même que toutes autres conditions essentielles et déterminantes venaient à ne pas être réalisées '

¿si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul promettant » ;

Il en résulte que la SARL AIC Ile de France qui invoque la 3ème hypothèse du sort de l'indemnité d'immobilisation et « se prévaut de l'un des cas suivants », soit la défaillance de la condition suspensive relative au permis de construire, doit démontrer qu'elle a accompli toutes les diligences nécessaires à la réalisation de cette condition suspensive ;

La SARL AIC Ile de France justifie avoir déposé le projet ayant fait l'objet de la demande de permis de construire le 23 décembre 2020, soit dans le délai contractuellement prévu ;

Par courrier recommandé distribué à la société AIC Ile de France le 14 janvier 2021, la commune lui a indiqué que le dossier de permis de construire était incomplet et l'a invitée à le compléter dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier, soit au plus tard le 14 avril 2021 ;

Par courrier du 29 avril 2021, la commune d'[Localité 6] a rappelé à la société AIC Ile de France la teneur de son courrier recommandé du 14 janvier 2021 et l'a informée que « En date du 14 avril 2021, votre dossier n'a pas été complété et fait donc l'objet d'une décision tacite de rejet » ;

Selon le courrier de la commune du 7 juillet 2021 (pièce 4 AIC), celle-ci confirme que le 14 avril 2021, la société AIC Ile de France a déposé « des » pièces afférentes au dossier, dans le cadre de la demande de complétude notifiée le 14 janvier 2021, sans que ce courrier ne liste les pièces déposées ;

Dans la lettre distribuée le 14 janvier 2021, par laquelle la commune mentionnait les documents manquants, elle a notamment visé :

« PC02 Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier (article R431-9 du code de l'urbanisme) : il doit être précisé les plantations, le traitement des abords, le raccordement aux réseaux '

PC05 Un plan des façades et des toitures (article R431-10 a) du code de l'urbanisme)

PC06 Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement (article R431-10 c) du code de l'urbanisme)

PC07 Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche (article R431-10 d) du code de

l'urbanisme) » ;

Toutefois dans son courriel du 18 août 2021 en réponse au conseil des époux [V] (pièce 6 [V]), la commune précise « A la date du 14 avril 2021, le pétitionnaire a déposé les pièces complémentaires à l'attention du service règlementation des constructions. Néanmoins les pièces suivantes étaient toujours manquantes ou insuffisantes :

PC 02 il manquait l'altimétrie des aménagements extérieurs,

PC05 les plans des pignons n'ont pas été fournis,

PC06 document graphique faisant apparaître le projet partiellement, sans montrer les constructions voisines,

PC 07 pièces insuffisantes.

Le dossier ne pouvait donc pas être considéré comme complet et a alors fait l'objet d'un rejet tacite en date du 15 avril 2021 » ;

Si la société AIC Ile de France conteste le caractère manquant ou insuffisant, de certaines pièces, mentionné dans le courriel du 18 août 2021 et estime que c'est pour des motifs fallacieux que la commune a rejeté la demande de permis de construire, en tout état de cause, elle ne produit aucune pièce justifiant de la liste des documents qu'elle a adressées à la commune le 14 avril 2021 ;

Concernant les pièces 6 et 6.1, intitulées dans son bordereau de communication de pièces « 6 : Courrier architecte confirmation dépôt des pièces 16/04/2021 » et « 6.1 pièces complémentaires déposées » :

-la pièce 6.1 comporte d'une part une demande de permis de construire datée du « 12 avril 2021 » et d'autre part plusieurs pièces afférentes au projet de construction, sans élément permettant d'établir que ces pièces ont été adressées à la commune,

-la pièce 6 est un courriel du directeur du développement de la société AIC du 20 avril 2021 indiquant « J'ai déposé les pièces à l'accueil de la Mairie et je suis en attente du récépissé de dépôt de pièces complémentaires », sans précision de la liste desdites pièces, ni élément permettant de certifier que lesdites pièces correspondent à celles de la pièce 6.1 ;

Il en résulte que la décision de rejet tacite a pour origine la défaillance de la société AIC Ile de France qui n'a pas déposé un dossier complet dans les délais fixés par la commune ;

La demande de permis de construire par la société AIC Ile de France n'a donc pas été faite aux conditions de la promesse ;

La condition suspensive de permis de construire est donc réputée accomplie au sens de l'article 1304-3 du code civil, puisque la société AIC Ile de France qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement ;

La société AIC Ile de France reproche aux époux [V] de ne pas démontrer que les autres conditions suspensives avaient été réalisées ;

Toutefois, il ressort du 3ème paragraphe de la clause susvisée intitulée « sort de l'indemnité d'immobilisation », que, dans l'hypothèse de non réalisation de la vente, si la société AIC Ile de France bénéficiaire estime que la somme doit lui être restituée, il lui appartient de démontrer que l'une des conditions suspensives a défailli aux torts des époux [V] promettants ;

Or tel n'est pas le cas en l'espèce ;

C'est donc le 2ème paragraphe de ladite clause qui s'applique, puisque les époux [V] ont démontré que la vente n'a pas été réalisée du fait de la condition suspensive de permis de construire réputée accomplie, aux torts de la société AIC Ile de France ;

En conséquence, la société AIC Ile de France doit être condamnée à payer aux époux [V] le montant de l'indemnité d'immobilisation prévue par la promesse ;

Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a débouté M. et Mme [V] de leur demande en paiement au titre de l'indemnité d'immobilisation ;

Et il y a lieu de condamner la SARL AIC Ile de France à payer à M.et Mme [V] la somme de 45.000 € à titre d'indemnité d'immobilisation ;

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à infirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

La société AIC Ile de France, partie perdante, doit être condamnée aux dépens de première instance et d'appel ainsi qu'à payer aux époux [V] la somme unique de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause de

première instance et d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par la société AIC Ile de France ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Infirme le jugement ;

Statuant sur les chefs infirmés et y ajoutant,

Condamne la SARL AIC Ile de France à payer à M. [W] [V] et Mme [E] [N] épouse [V] la somme de 45.000 € à titre d'indemnité d'immobilisation ;

Condamne la SARL AIC Ile de France aux dépens de première instance et d'appel, ainsi qu'à payer à M. [W] [V] et Mme [E] [N] épouse [V] la somme unique de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause de première instance et d'appel ;

Rejette la demande de la SARL AIC Ile de France au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

LA GREFFIÈRE, LA PRÉSIDENTE,