[V] [A]

[Z] [A]

[X] [A]

[R] [A]

[T] [A]

[C] [A]

C/

S.A.S. TERRE LOTIE

Expédition et copie exécutoire délivrées aux avocats le

COUR D'APPEL DE DIJON

1re chambre civile

ARRÊT DU 26 MAI 2026

N° RG 24/00113 - N° Portalis DBVF-V-B7I-GK64

Décision déférée à la Cour : jugement du 12 décembre 2023,

rendu par le tribunal judiciaire de Dijon - RG : 22/00104

APPELANTS :

Madame [V] [O] épouse [A]

née le 14 Juin 1944 à [Localité 1] (ITALIE)

[Adresse 1]

[Localité 2]

Monsieur [Z] [A]

né le 08 Octobre 1962 à [Localité 3] (21)

[Adresse 1]

[Localité 2]

Monsieur [X] [A]

né le 15 Juillet 1964 à [Localité 3] (21)

[Adresse 1]

[Localité 2]

Madame [R] [A]

née le 19 Octobre 1965 à [Localité 3] (21)

[Adresse 1]

[Localité 2]

Madame [T] [A]

née le 15 Octobre 1966 à [Localité 3] (21)

[Adresse 1]

[Localité 2]

Monsieur [C] [A]

né le 19 Janvier 1968 à [Localité 3] (21)

[Adresse 2]

[Localité 4]

Représentés par Me Patrick AUDARD, membre de la SCP AUDARD ET ASSOCIES, avocat au barreau de DIJON, vestiaire : 8

INTIMÉE :

S.A.S. TERRE LOTIE

[Adresse 3]

[Localité 5]

Représentée par Me Fabrice CHARLEMAGNE, membre de la SELAS BCC AVOCATS, avocat au barreau de DIJON, vestiaire : 17

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 21 avril 2026 en audience publique devant la cour composée de :

Olivier MANSION, Président de chambre,

Leslie CHARBONNIER, Conseiller,

Bénédicte KUENTZ, Conseiller,

Après rapport fait à l'audience par l'un des magistrats de la composition, la cour, comme ci-dessus composée a délibéré.

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Aurore VUILLEMOT, Greffier

DÉBATS : l'affaire a été mise en délibéré au 26 Mai 2026,

ARRÊT : rendu contradictoirement,

PRONONCÉ : publiquement 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 Olivier MANSION, Président de chambre, et par Aurore VUILLEMOT, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*****

Exposé du litige :

Par acte du 23 février 2018, Mmes [V], [R] et [T] [A] et MM. [Z], [X] et [C] [A] (les consorts [A]) ont vendu à la société Terre lotie (la société) une parcelle de terre sise à [Localité 2], en vue de réaliser un lotissement d'habitations, cette parcelle étant prise dans une parcelle plus grande, le surplus restant la propriété des consorts [A].

Cet acte a été précédé d'une promesse unilatérale de vente le 4 août 2016 prévoyant, notamment, obligation pour la société de viabiliser une parcelle restant la propriété des consorts [A], l'installation d'un grillage, l'enrobé d'un chemin et le branchement au tout à l'égout de la maison restant la propriété des promettants.

Estimant que la société n'aurait pas rempli ses obligations, les consorts [A] ont saisi le tribunal judiciaire qui, par jugement du 12 décembre 2023, a rejeté toutes leurs demandes.

Les consorts [A] ont interjeté appel le 18 janvier 2024.

Ils demandent l'infirmation du jugement et de condamner la société à leur payer les sommes de :

- 150 000 € avec intérêts au taux légal à compter du 20 septembre 2020,

- 5 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

La société conclut à la confirmation du jugement et sollicite le paiement des sommes de 3 000 € en réparation du

préjudice moral et 6 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Il sera renvoyé pour un plus ample exposé du litige aux conclusions des parties remises au greffe, par RPVA, les 20 et 25 mars 2026.

MOTIFS :

Sur l'exécution par la société de ses obligations :

En application de l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, le contractant est tenu à paiement de dommages et intérêts à raison de l'inexécution de ses obligations.

Par ailleurs, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et celui qui se prétend libéré doit justifier le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Ici, les consorts [A] soutiennent que la responsabilité contractuelle de la société est engagée en ce qu'elle n'a pas tenu ses engagements portant sur la viabilisation de la parcelle.

La société répond qu'elle a effectué les travaux mis à sa charge par la promesse de vente de 2016 et produit quatre comptes rendus de chantier datés des 21 mars, 28 mars, 23 mai et 21 septembre 2018.

La cour relève que la société s'est engagée à exécuter les obligations stipulées dans la promesse de 2016 et soutient les avoir remplies.

Cet acte comprend comme obligation pour la société de viabiliser la parcelle restée propriété des consorts [A], afin qu'ils puissent dans le futur détacher un terrain à bâtir, l'installation d'un grillage le long de la voirie, de goudronner le chemin de la maison existante ou tout autre matériau équivalent et un branchement au tout à l'égout de cette maison.

La société établit que les ces travaux ont été effectués par les comptes rendus de chantier produits aux débats.

Elle précise, sur le chemin d'accès à la maison qu'elle a fait procéder à la pose d'un revêtement bicouche alors qu'il existait auparavant un chemin de terre.

Les consorts [A] se reportent à un procès-verbal de constat établi par huissier, en date du 19 juin 2020 et à quatre devis établis en janvier 2022.

La cour note que le procès-verbal constate la pose d'un grillage d'aspect récent mais que le sol n'est pas décaissé entre le grillage et la bordure du parking : 'comme l'auraient souhaité les consorts [A]'.

L'acte de 2016 ne prévoyant aucunement la manière dont le grillage devait être posé, il en résulte que la société a exécuté son obligation en effectuant la pose d'un grillage dont la solidité n'est pas querellée.

De plus, la viabilisation d'une parcelle a été effectuée et n'implique par le raccordement aux réseaux qui incombe au propriétaire auprès des différents fournisseurs (électricité, eau etc...).

La cour constate, également, que le raccordement au tout à l'égout n'est pas contesté par les consorts [A] et résulte des comptes rendus de chantier produits.

Enfin, sur l'enrobé du chemin menant à la maison, le constat relève l'existence d'un enrobé en bicouche ancien, très usagé et sans doute originel à la construction de la maison.

Toutefois, l'huissier est dubitatif sur la date de l'enrobé et n'apporte aucun élément sur ce point.

De plus, les consorts [A] ne prouvent pas un manquement de la société dans l'exécution de son obligation, le constat notant la présence d'un revêtement bicouche, élément posé par la société en 2018 et dont l'usure a été constatée deux ans après par l'huissier.

Enfin, la société produit des photographies avant et après les travaux ce qui conforte la réalisation de ceux-ci.

En conséquence, la demande d'indemnisation formées par les consorts [A] doit être rejetée et le jugement confirmé.

Sur les autres demandes :

1°) La société demande le paiement de dommages et intérêts en raison du préjudice moral qu'elle allègue.

Elle rappelle que les consorts [A] indiquent dans leur conclusions qu'elle a fait preuve de : 'malice' ce qui sous-entendrait qu'elle utilise des arguments mensongers et jetterait le discrédit sur elle.

Cependant, les consorts [A] sont libres de rédiger leurs conclusions comme ils le souhaitent et la société ne démontre aucunement l'existence d'un préjudice indemnisable.

Cette demande sera, en conséquence, écartée.

2°) Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des consorts [A] et les condamne à payer à la société la somme de 5 000 €.

Les consorts [A] supporteront les dépens d'appel lesquels ne comprennent que les débours tarifés visés à l'article 695 du code de procédure civile ce qui exclut les frais de constat par commissaire de justice mandaté par l'une des parties à l'instance.

PAR CES MOTIFS :

La cour statuant publiquement, par décision contradictoire :

- Confirme le jugement du 12 décembre 2023 ;

Y ajoutant :

- Rejette la demande en paiement de dommages et intérêts pour préjudice moral, émanant de la société Terre lotie ;

- Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de MM. [Z], [X] et [C] [A], Mmes [V], [R] et [T] [A] et les condamne à payer à la société Terre lotie la somme de 5 000 euros ;

- Condamne MM. [Z], [X] et [C] [A], Mmes [V], [R] et [T] [A] aux dépens d'appel lesquels ne comprennent pas le coût du constat d'huissier dressé le 19 juin 2020 ;

Le greffier Le président