Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 04 SEPTEMBRE 2026

(n° 2026/ 190 , 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 24/15398 - N° Portalis 35L7-V-B7I-CJ7PF

Décision déférée à la Cour : Jugement du 19 Juillet 2024 -Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY - RG n° 22/12073

APPELANTS

Madame [M] [X] [Y]

[Adresse 1]

[Localité 1]

Représentée par Me Djilali BOUCHOU, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : PB 164

Monsieur [R] [Z]

[Adresse 1]

[Localité 1]

Représenté par Me Djilali BOUCHOU, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque: PB 164

INTIMÉE

La société AIC ÎLE DE FRANCE, SARL , prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Immatriculée au RCS de [Localité 2] sous le n° 793 752 734

[Adresse 2]

[Localité 3]

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

Ayant pour avocat plaidant Me J.M SZEPETOWSKI, avcat au barreau de Nice

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 905 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 06 Mai 2026, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. Claude CRETON, magistrat honoraire exerçant des fonctions juridictionnelles, chargé du rapport.

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

Mme Marie-Ange SENTUCQ, présidente de chambre

Mme Nathalie BRET, conseillère

M. Claude CRETON, magistrat honoraire exerçant des fonctions juridictionnelles

Greffière, lors des débats : Mme Elisabeth VERBEKE

ARRÊT :

- conttradictoire

- 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 Elisabeth VERBEKE, greffière, présente lors de la mise à disposition.

*

* *

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte du 5 août 2020, M. et Mme [N] [F] ont consenti à la société AIC Île-de-France (la société AIC) une promesse unilatérale de vente au prix de 570 000 euros d'un terrain situé à [Localité 4] (lot n° 2 de la parcelle cadastrée AV [Cadastre 1] et AV [Cadastre 2]), sous condition suspensive de l'obtention par celle-ci d'un permis de construire.

Faisant valoir que la demande de permis de construire déposée le 23 décembre 2020 a été refusée par la commune faute de production des informations et documents réclamés le 12 janvier 2021, M. et Mme [N] [F] ont assigné la société AIC en paiement de la somme de 30 000 euros prévue au titre de l'indemnité d'immobilisation, outre 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par jugement du 19 juillet 2024, le tribunal judiciaire de Bobigny a rejeté ces demandes et condamné M. et Mme [N] [F] à payer à la société AIC la somme de 2 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Le tribunal a retenu que la société AIC justifiant avoir déposé dans le délai prévu la demande de permis de construire et les pièces complémentaires réclamées par la commune, la défaillance de la condition suspensive ne peut lui être imputée.

M. et Mme [N] [F] ont interjeté appel de ce jugement dont ils sollicitent l'infirmation et concluent à la condamnation de la société AIC à lui payer la somme de 30 000 euros au titre de l'indemnité d'immobilisation et de la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils font d'abord valoir que la société AIC a empêché la réalisation de la condition suspensive en déposant une demande de permis de construire sans produire toutes les pièces requises puis, informée par la commune que son dossier était incomplet, pour n'avoir pas déposé une nouvelle demande complétée des pièces manquantes, ainsi qu'il résulte de la lettre de la commune du 29 avril 2021. Ils soutiennent, en outre, que la demande de permis de construire portait sur la construction de 63 logements et la création de 3 667 m² de surface plancher alors qu'il était prévu par la promesse la construction de 64 logements avec une surface de plancher minimale de 4 010 m².

Ils ajoutent que la promesse stipule que 'Les parties conviennent que le bénéficiaire pourra renoncer partiellement au bénéfice de la présente condition suspensive en ce qui concerne la surface de plancher totale minimale autorisée par le permis de construire', de sorte qu'en déposant une demande de permis de construire différente des prévisions de la promesse sur le nombre de logements et sur la surface de plancher créée, la société AIC a renoncé au bénéfice de la condition suspensive. Ils expliquent ensuite qu'en accordant ainsi à la société AIC la possibilité de modifier certaines conditions de la condition suspensive, l'événement dont dépend sa réalisation a perdu son caractère incertain et que cette condition, devenue potestative, est nulle.

Enfin, M. et Mme [N] [F] rappellent que la promesse prévoit que 'L'obtention par le BENEFICIAIRE du ou des permis de construire et de démolir permettant la réalisation de l'opération de construction sus-visée devra être expresse. Etant conventionnnelement convenu entre les parties que le ou les permis de construire et de démolir ne pourront être obtenus tacitement', de sorte que la société AIC ne peut se prévaloir d'un refus tacite.

La société AIC conclut à la confirmation du jugement et à la condamnation de M. [U] et Mme [D] à lui payer la somme de 6 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

MOTIFS DE L'ARRÊT

Considérant qu'il résulte des pièces versées aux débats que la société AIC a déposé le 23 décembre 2020, dans le délai prévu par la promesse, une demande de permis de construire ; que le 12 janvier 2021, la commune a adressé à la société AIC la liste des pièces manquantes et l'a invitée à lui faire parvenir ces pièces dans un délai de trois mois ; que si le 29 avril 2021 la mairie a informé la société AIC que, faute de lui avoir adressé lesdites pièces dans ce délai, sa demande avait fait l'objet d'une décision tacite de rejet, la société AIC produit non seulement le dossier de pièces complémentaires adressé à la commune, mais surtout la lettre que la mairie lui a adressée le 7 juillet 2021 établissant, au contraire de ce qu'elle avait précédemment écrit, que la société AIC avait 'le 14 avril 2021, déposé des pièces afférentes à ce dossier' tout en précisant que 'ce dépôt ne préjuge en aucune façon de la recevabilité de la demande et des documents déposés' ; qu'en outre, répondant à la demande que lui avait adressée le conseil de M. et Mme [N] [F], la commune a répondu par courriel du 18 août 2021 que, 'à la date du 14 avril 2021, le pétitionnaire a déposé les pièces complémentaires à l'attention du Service réglementation des constructions', les réserves ensuites émises ne permettant de remettre en cause cette affirmation ; qu'il résulte de ces éléments que la société AIC justifie avoir accompli toutes les diligences afin d'obtenir un permis de construire ; qu'en outre, aucun élément ne démontre que le rejet de demande de permis était dû au fait qu'elle portait sur un nombre de logements et une surface de plancher inférieurs à ce qui avait été indiqué dans la promesse ;

Considérant que la clause stipulant que 'Les parties conviennent que le bénéficiaire pourra renoncer partiellement au bénéfice de la présente condition suspensive en ce qui concerne la surface de plancher minimale autorisée par le permis de construire', était seulement destinée à rappeler la faculté pour la société AIC de renoncer à la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire, qui avait été édictée dans son intérêt exclusif, dans le cas où le permis de construire ne pourrait lui être accordé que pour une surface de plancher inférieure à celle prévue par la promesse ; qu'en outre, le droit pour le bénéficiaire exclusif de la condition d'y renoncer n'a pas pour effet de la rendre purement potestative puisque cette faculté de renonciation à la condition ne permettait pas à la société AIC d'empêcher par sa seule volonté l'exécution du contrat mais au contraire de permettre son exécution dans un cas où elle aurait pu se prévaloir de la défaillance de la condition ;

Considérant, enfin, que la clause exigeant, pour la réalisation de la condition, que l'obtention du permis de démolir et de construire ait été expresse, outre qu'elle n'a été stipulée que dans l'intérêt de la société AIC, bénéficiaire exclusif de la condition, ne concerne pas l'hypothèse de l'espèce d'un refus implicite du permis de construire ;

Considérant qu'il convient, en conséquence, de confirmer le jugement ;

PAR CES MOTIFS : statuant publiquement

La cour,

Confirme le jugement en toute ses dispositions ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les différentes demandes ;

Condamne M. et Mme [N] [F] aux dépens.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE,