

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU

NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

1ère chambre civile B

ARRET DU 17 Décembre 2019

APPELANTS :

M. Bernard Simon Henri X...

M. Daniel François Jean X...

M. Roland Jean Marie X...

Mme Catherine Gabrielle Jane X...

M. Jean Jules Roger X... représenté par M. Roland X... désigné par jugement d'habilitation familiale rendu le 22 mai 2018 par le Juge des Tutelles du Tribunal d'Instance de VILLEURBANNE

INTIMÉS :

M. Paul Georges Y...

* * * *

EXPOSÉ DE L'AFFAIRE

Le 6 août 2015, M. et Mme Y..., en qualité d'acquéreurs, ont signé une promesse synallagmatique de vente avec l'indivision X..., en qualité de vendeurs, pour l'acquisition d'un terrain sur la commune de JONAGE (69330) cadastré section AM 472 en vue d'y faire construire leur maison d'habitation.

Cette promesse de vente a été conclue sous plusieurs conditions suspensives et notamment que le terrain soit viabilisé par le vendeur (égout, eau, électricité) :

CONDITIONS SUSPENSIVES ET RÉSERVES

«Les présentes sont soumises à des conditions suspensives et réserves stipulées, pour certaine dans l'intérêt des deux parties, et pour d'autres dans l'intérêt de l'ACQUEREUR seul.

«En conséquence la non réalisation d'une seule de ces conditions ou réserves entraînera la caducité des présentes sauf si l'ACQUÉREUR renonçait à se prévaloir de celles stipulées dans son seul intérêt»

A-CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

«6°) Que le terrain soit viabilisé par le VENDEUR (égout, eau, électricité).»

Il était prévu la réitération de la vente par acte authentique au plus tard le 15 avril 2016.

Par lettre avec accusé de réception du 9 septembre 2016, l'indivision X... a enjoint aux époux Y... de réitérer la vente.

Le 31 octobre 2016, le conseil des époux Y... a informé par lettre officielle le conseil de l'indivision X... qu'en raison du non-respect par cette dernière de ses obligations de viabilisation du terrain, M. et Mme Y... renonçaient à l'acquisition du terrain et sollicitaient la restitution du dépôt de garantie (10 000 euros) outre le règlement de la clause pénale (23 000 euros) contractuellement prévue.

Par exploits d'huissier du 24 et du 25 avril 2017, M. et Mme Y... ont assigné l'indivision X... devant le Juge des référés du Tribunal de Grande Instance de LYON aux fins qu'il constate la caducité du compromis, ordonne la restitution de leur dépôt de garantie de 10 000 euros outre les frais sur provisions de 400 euros qu'ils ont été amenés à payer et le paiement de la clause pénale contractuellement prévue.

Par ordonnance du 09 octobre 2017, le Juge des référés a estimé que l'appréciation du délai pour réaliser la condition suspensive, à savoir la viabilisation du terrain par le vendeur, relève de la compétence des juges du fond.

Par actes d'huissier de justice du 30 novembre et 1er décembre 2017, les époux Y... ont assigné l'indivision X... devant le Tribunal de Grande Instance de LYON au visa des articles 1134 et 1176 du code civil.

Par jugement du 30 août 2018, le tribunal de grande instance de LYON a débouté les consorts X... de l'ensemble de leurs demandes et les a condamnés à :

- restituer aux époux Y... la somme de 10 000 euros versée au titre du dépôt de garantie,
- restituer aux époux Y... la somme de 400 euros versée à titre de provision sur frais,
- payer aux époux Y... la somme de 23 000 euros au titre de la clause pénale,
- payer aux époux Y... la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'indivision X... a interjeté appel du jugement selon déclaration du 04 octobre 2018.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'étendue de la saisine :

Attendu qu'en application de l'article 954 du code de procédure civile, la cour ne doit statuer que sur les prétentions énoncées au dispositif ;

Attendu que ne constituent pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile les demandes des parties tendant à voir 'constater' ou 'donner acte' ;

Sur le fond :

Attendu qu'il résulte de l'article 1176 ancien du code civil applicable à l'espèce que 'lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixé, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie; elle est censée défaillie lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas',

Attendu que la réitération de la vente par acte authentique n'est pas une condition de sa formation, mais une modalité de son exécution, dont la non-réalisation ne peut pas remettre en cause l'existence de la vente,

Attendu que lorsque la promesse de vente fixe un délai de réitération authentique de la vente, l'expiration de ce délai n'entraîne pas la caducité de la vente, mais au contraire la possibilité pour chacune des parties de demander l'exécution forcée de la vente,

Attendu que le compromis prévoit page 20 au paragraphe RÉITÉRATION AUTHENTIQUE que la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le 15 avril 2016 et précise que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes.

'En toutes hypothèque cette prorogation (du délai jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte) ne pourra excéder le 20 avril 2016".

Et précise :

«La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.»

Attendu que la date d'expiration du délai de réitération, ou de sa prorogation, n'étant pas extinctive, il résulte des termes du compromis que la réalisation des conditions suspensives n'est enfermée dans aucun délai,

Attendu que cependant, la stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne peut pour autant conférer à l'obligation un caractère perpétuel,

Attendu que les époux Y... envisageaient l'acquisition de ce terrain pour y construire leur logement familial, qu'il n'est pas contesté qu'ils avaient obtenu une promesse de prêt valable uniquement pour une certaine durée, qu'en octobre 2016, 6 mois supplémentaires s'étaient déjà écoulés depuis la date initialement prévue de réitération,

Attendu qu'il résulte de ces éléments, du contexte dans lequel l'acquisition était réalisée, que les parties avaient eu la commune intention de fixer un délai raisonnable pour la réalisation de la condition suspensive, qui au 31 octobre 2016 était dépassé,

Attendu que la preuve n'est pas rapportée d'une collusion entre les acquéreurs et la mairie, celle-ci ne pouvant résulter du seul fait qu'ils aient demandé et obtenu l'autorisation par elle de solliciter un permis de construire relatif à un autre terrain appartenant à la mairie dans le cadre d'un projet plus vaste incluant l'enseigne LIDL et l'indivision X... qui n'a pas abouti,

Attendu que dès lors, il y a lieu de considérer que la non réitération de leur consentement par les acquéreurs, alors que la condition suspensive était défaillie, ce dont ils n'avaient pas renoncé à se prévaloir par le seul différé de la date de réitération au 18 mai 2016 sans emport, n'est pas fautive,

Attendu que la somme de 10 000 euros séquestrée doit leur être remise ainsi que la somme de 400 euros versée par eux au titre de frais notariés,

Attendu que les acquéreurs dont la non réitération de leur consentement est jugée non fautive, ne peuvent être condamnés au titre de la clause pénale,

Attendu que concernant les démarches de viabilisation électrique, les vendeurs ne justifient que de démarches tardives, postérieures à la renonciation des époux Y..., en novembre 2016, que dès lors c'est à juste titre que le premier juge a retenu leur carence,

Attendu qu'au regard du fait que les époux Y... ont pu obtenir une autorisation de dépôt d'un autre permis de construire par délibération du conseil municipal en date du 28 juillet 2016 pour un terrain appartenant à la mairie et poursuivre leur projet de construction uniquement retardé, il y a lieu de considérer, en l'absence de preuve plus ample du préjudice subi par eux, que le montant de la clause pénale est manifestement excessif et de la réduire à la somme de 12 000 euros,

Attendu que l'indivision X... est condamnée à payer cette somme aux époux Y...,

Sur les demandes de dommages et intérêts de l'indivision X... :

Attendu que comme indiqué ci-dessus, la preuve n'est pas rapportée d'une collusion entre les acquéreurs et la mairie,

Attendu qu'il y a lieu par conséquent de débouter l'indivision X... de ses demandes de dommages et intérêts,

Sur la demande de dommages et intérêts des époux Y... pour abus de droit :

Attendu qu'il résulte du dossier que l'indivision X... a essayé de contraindre les époux Y... à réitérer la vente alors que toutes les conditions suspensives n'étaient pas réalisées en tentant de leur faire croire que c'était le cas, que ce comportement est fautif, que cependant le préjudice allégué en lien de causalité avec cette faute (retards et incertitudes dans leurs projets de construction) est suffisamment indemnisé par le biais de la clause pénale,

que par ailleurs l'exercice ou la défense à une action en justice constituent un droit et ne dégènèrent en abus pouvant donner naissance à une dette de dommages et intérêts que dans le cas de malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équivalente au dol dont la preuve n'est pas rapportée en l'espèce, Attendu qu'il y a lieu donc de débouter les époux Y... de leur demande de dommages et intérêts,

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

Attendu que l'indivision X... est condamnée aux dépens d'appel et à payer aux époux Y... la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Confirme la décision entreprise sauf en ce qui concerne le quantum de la clause pénale,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Condamne l'indivision X... à verser aux époux Y... la somme de 12 000 euros au titre de la clause pénale,

Condamne l'indivision X... à verser aux époux Y... une indemnité de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne l'indivision X... aux dépens de l'appel,

Déboute les parties de toutes demandes plus amples ou contraires.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE