

**R.G : 13/08420**

décision du

Tribunal de Grande Instance de LYON

du 06 décembre 2012

RG : 12/05415

ch n°1

w

C/

B

B

B

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
**COUR D'APPEL DE LYON**  
**1ère chambre civile B**  
**ARRET DU 22 Septembre 2015**

**APPELANT :**

**M. Hongliang w**

Représenté par Me Charles-henri BARRIQUAND, avocat au barreau de LYON

Assisté de Me Fabien RAJON, avocat au barreau de LYON

**INTIMES :**

**M. Antoine b**

n

69530 BRIGNAIS

Représenté par Me Nathalie ROSE, avocat au barreau de LYON Assisté de Me Serge PASTA, avocat au barreau de LYON

**Mme Marie b**

c

Représentée par Me Nathalie ROSE, avocat au barreau de LYON Assistée de Me Serge PASTA, avocat au barreau de LYON

**M. John b**

ROSE, avocat au barreau de LYON Assisté de Me Serge PASTA, avocat au barreau de LYON

\* \* \* \* \*

Date de clôture de l'instruction : **19 Novembre 2014**

Date des plaidoiries tenues en audience publique : **15 Juin 2015**

Date de mise à disposition : **22 Septembre 2015**

Audience tenue par Marie-Pierre GUIGUE, conseiller et Michel FICAGNA, conseiller, qui ont siégé en rapporteurs sans opposition des avocats dûment avisés et ont rendu compte à la Cour dans leur délibéré,

assistés pendant les débats de Emanuela MAUREL, greffier

A l'audience, **Marie-Pierre GUIGUE** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

**Composition de la Cour lors du délibéré :**

- Jean-Jacques BAIZET, président
- Marie-Pierre GUIGUE, conseiller
- Michel FICAGNA, conseiller

Arrêt **Contradictoire** rendu **publiquement** par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code

de procédure civile,

Signé par Jean-Jacques BAIZET, président, et par Emanuela MAUREL, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

\* \* \* \*

### **EXPOSE DU LITIGE**

Par acte authentique du 1er avril 2011, madame Marie b et messieurs Antoine et John b ont vendu à Monsieur w une maison d'habitation et deux parcelles de terrain s au prix de 810000 euros.

L'acte de vente comportait une clause suspensive d'obtention par l'acquéreur d'un permis de démolir tout ou partie des bâtiments existants et d'un permis de construire pour la réalisation d'un bâtiment à usage commercial.

L'acte stipulait que l'acquéreur devrait justifier au plus tard le 31 mai 2011 du dépôt en mairie de sa demande de permis de construire, sous peine d'application de la clause pénale de 10% du montant du prix de vente.

Monsieur w n'ayant pas justifié de ce dépôt en mairie, les consorts b ont

repris leur liberté et lui ont réclamé paiement de la somme de 81000 euros par courrier du 4 octobre 2011, réitérée par courriers des 28 novembre et 28 décembre 2011 adressé par leur notaire au notaire de l'acquéreur.

Par acte du 30 mars 2012, monsieur w a été assigné devant le tribunal de grande instance de Lyon en paiement de la somme de 81000 euros au titre de la clause pénale.

Par jugement du 6 décembre 2012, le tribunal a condamné monsieur w au paiement de la somme de 81000 euros avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 30 mars 2012 ainsi que de la somme de 1500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

La décision a été signifiée à monsieur w suivant procès-verbal de recherches infructueuses et par ordonnance de référé du 7 octobre 2013, monsieur w a été autorisé à relever appel.

Monsieur w demande à la cour d'infirmier le jugement, de constater sur le fondement des articles 1101 et suivants du code civil que son consentement a été vicié dans l'acte de vente, d'en prononcer la nullité, d'ordonner la restitution du dépôt de garantie de 40000 euros et de condamner solidairement les consorts b au paiement d'une indemnité de 4000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Monsieur w soutient qu'il ne parle ni écrit la langue française, réside depuis peu sur le territoire français de sorte qu'il n'a pu prendre conscience des obligations découlant de l'acte de vente et que partant son consentement n'était pas libre et éclairé ce qui doit conduire la cour à en prononcer la nullité.

En réponse aux observations adverses, il précise qu'il a toujours été assisté d'un interprète lors de précédentes ventes et est présenté comme un grand débutant en français par l'institut de formation en langues auprès duquel il a passé un test, ce que confirme diverses attestations.

Il ajoute qu'à l'occasion des actes invoqués par les intimés, il était assisté soit d'un interprète soit de son avocat.

Il fait valoir que le notaire avait l'obligation d'inviter la partie de nationalité étrangère à recourir à l'assistance d'un interprète ou à noter dans l'acte que la partie refusait toute assistance dans la conclusion de l'acte litigieux.

Madame Marie b et messieurs Antoine et John b demandent à la cour de débouter monsieur w de ses demandes, par suite de confirmer le jugement, et de condamner l'appelant au paiement d'une indemnité de 4000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils font valoir que monsieur w prétend de mauvaise foi ne parler ni comprendre la langue française alors que deux attestations versées au débat permettent d'établir le contraire.

Ils ajoutent que monsieur w est spécialisé dans le rachat et la création de restaurants soit les établissements F, G dont il a été le dirigeant et le liquidateur, T, N, O de sorte qu'il ne peut sérieusement prétendre résider depuis peu sur le territoire français et qu'il a une connaissance bien supérieure à la moyenne du système juridique français.

Ils précisent que monsieur w disposait bien d'une volonté autonome exempte de vices lorsqu'il a effectué les démarches de versement du dépôt de garantie et déposé les documents nécessaires par son architecte et formé tardivement une demande de dépôt de permis de construire.

### **MOTIFS**

Il résulte de l'article 1108 du code civil que le consentement, élément indispensable à la validité des conventions, doit exister, avant même d'être exempt de vice ou sincère.

Conformément au droit commun de la preuve, la preuve de l'existence d'un contrat incombe à celui qui s'en prévaut.

En l'espèce, les consorts b apportent la preuve de l'existence et du contenu de la vente reçue par acte authentique signé par monsieur w le 1er avril 2011.

Le principe étant la validité des conventions, il incombe à celui qui soulève la nullité d'une convention d'apporter la preuve du fait qui en est à l'origine.

Il incombe, dès lors, à monsieur w de prouver son absence de consentement résultant du défaut de maîtrise de la langue française tel qu'allégué.

Monsieur w est un ressortissant chinois qui réside en France au moins depuis 2007 selon les actes de société produits au débat. Il verse au débat le renouvellement de son titre de séjour de longue durée daté de juillet 2013 mais s'abstient de préciser la date de son entrée sur le territoire français malgré la sommation de son adversaire.

Il se prétend cuisinier ne fréquentant que des compatriotes selon ses déclarations à l'organisme de langues et les deux attestations produites mais il ressort des actes de société produits au débat qu'il a été le gérant et le liquidateur d'une société F créée en 2007 et radiée en 2011 et d'une société G créée en 2005 et radiée le 4 avril 2011 pour ensuite être le gérant d'une société Y à compter du 1er juillet 2011 puis d'une société N6 créée le 19 octobre 2011 pour en devenir le liquidateur ainsi qu'il ressort du procès-verbal d'assemblée du 1er juillet 2013.

C'est seulement à l'occasion de l'acte de cession de ce dernier restaurant, postérieurement à la promesse de vente litigieuse que monsieur w s'est fait accompagner de son avocat et d'un interprète en même temps qu'il saisissait le premier président aux fins d'être autorisé à relever appel.

Enfin, monsieur w était le cogérant d'une société M exploitant un restaurant à l'enseigne O depuis le procès-verbal d'assemblée générale du 1er janvier 2010.

Ensuite, les attestations relatives à son niveau basique de compréhension de la langue française sont contredites par les attestations adverses, notamment de l'agent immobilier ayant assisté à la signature de l'acte authentique, témoignant de ce que monsieur w parlait et comprenait le français alors que devant le notaire chargé de recueillir le consentement des parties à l'acte, monsieur w n'a pas estimé utile de se faire assister d'un conseil et d'un interprète.

Monsieur w a ensuite confirmé son consentement en déposant entre les mains du notaire la somme de 40000 euros dans les dix jours de la signature du compromis et en déposant tardivement sa demande de permis de construire et les documents de son architecte ainsi qu'il ressort des courriers de la mairie de Brignais des 7 décembre 2011 et 10 février 2012.

Défaillant dans l'administration de la preuve qui lui incombe, monsieur w doit être débouté de sa demande en nullité du contrat.

La vente était prévue sous condition suspensive d'obtention d'un permis de démolir et d'un permis de construire, l'acquéreur étant obligé de justifier du dépôt de la demande de permis de construire au plus tard le 31 mai 2011. Après vaines sommations, les consorts b ont informé le 4 octobre 2011 monsieur w de la réalisation de la condition suspensive pour défaut de demande de permis de construire et demandé paiement de la clause pénale.

Monsieur w n'a pas justifié avoir accompli les formalités imposées par la condition suspensive. En conséquence, l'absence de réalisation de la condition suspensive et la non-réitération de la vente provenant de son fait, il est tenu au paiement de la clause pénale contractuelle. Le montant de celle-ci, fixée à 10 % du prix de vente, soit 81 000 euros, est manifestement excessif et doit être réduit à 50000 euros. Monsieur w doit dès lors être débouté de sa demande en restitution du dépôt de garantie de 40 000 euros.

### **PAR CES MOTIFS**

LA COUR

Réforme le jugement,

Condamne monsieur w à payer à madame Marie b et messieurs Antoine et John b la somme de 50000 euros avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt,

Déboute monsieur w de ses demandes,

Condamne monsieur w à payer à madame Marie b et messieurs Antoine et John b ensemble la somme de 2000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

,

Rejette la demande de Monsieur w présentée sur ce fondement,

,

Condamne monsieur w aux dépens d'appel, avec droit de recouvrement direct par Maître Rose, avocat.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT