

R.G : 14/00824

Décision du

Tribunal de Grande Instance de LYON

Au fond

du 08 janvier 2014

RG : 12/09012

ch n°

Y

X

C/

Z

W

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
**COUR D'APPEL DE LYON**  
**1ère chambre civile B**  
**ARRET DU 07 Avril 2015**

**APPELANTS :**

**M. Franck Y**

Représenté par la SELARL SEMIR GHARBI, avocat au barreau de LYON

**Mme Sylvie X**

Représentée par la SELARL SEMIR GHARBI, avocat au barreau de LYON

**INTIMES** :

**M. Didier Z**

Représenté par Me Eric BERIOT, avocat au barreau de LYON

**Mme Gaëlle W**

Représentée par Me Eric BERIOT, avocat au barreau de LYON

\* \* \* \* \*

Date de clôture de l'instruction : **03 Septembre 2014**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **10 Mars 2015**

Date de mise à disposition : **07 Avril 2015**

**Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :**

- Jean-Jacques BAIZET, président

- Françoise CLEMENT, conseiller

- Michel FICAGNA, conseiller

assistés pendant les débats de Agnès BAYLE, greffier

A l'audience, **Jean-Jacques BAIZET** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

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 Patricia LARIVIERE, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

\* \* \* \* \*

## EXPOSE DE L'AFFAIRE

Par acte sous seing privé en date du 9 septembre 2008, M Franck Y et Mme Sylvie X, propriétaires-vendeurs, ont conclu une promesse synallagmatique de vente avec M Didier Z et Mme Gaëlle W portant sur un bien immobilier sis à Margencel (Haute-Savoie), sous condition suspensive d'obtention d'un prêt de 181.100 euros remboursable sur 25 ans au taux maximum de 5,15 % l'an. Le prix global de 221 000 euros devait être financé pour le surplus (40 000,00 euros) par les deniers personnels des acquéreurs.

Par courrier du 9 décembre 2008, M Z et Mme W ont informé le notaire de leur intention d'annuler la vente pour des raisons personnelles et ont proposé de verser à M Y la somme de 10 160 euros afin de compenser l'immobilisation du bien durant trois mois.

A la demande des vendeurs, le notaire a convoqué les acquéreurs en vue de la réitération de la vente, puis a dressé un procès-verbal de carence.

Par acte d'huissier de justice du 26 juillet 2012, M Y et Mme X ont assigné M Z et Mme W, sur le fondement des articles 1134, 1226, 1147 et 1583 du code civil, en réparation du préjudice subi et en paiement de la clause pénale.

Par jugement du 8 janvier 2014, le tribunal de grande instance de Lyon a débouté M Y et Mme X de l'ensemble de leurs demandes au motif que la condition suspensive d'obtention d'un prêt ne s'était pas réalisée et que les acquéreurs étaient déliés de leurs engagements, les a condamnés solidairement à rembourser à M Z et Mme W la somme de 10.160 euros, versée à titre de dépôt de garantie, outre intérêt au taux légal à compter du 20 décembre 2012, à leur verser les sommes de 560,73 euros au titre des frais et 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, et a autorisé ces derniers à se faire remettre les fonds séquestrés.

M Franck Y et Mme Sylvie X ont formé un appel total. Ils sollicitent la réformation du jugement, et la condamnation de M Z et Mme W à leur payer les sommes de 38.000 euros avec intérêt au taux légal à compter de l'acte introductif d'instance, et de 19.000 euros au titre de la clause pénale avec intérêt au taux légal à compter de la même date en raison de la violation de leurs obligations contractuelles, ainsi que 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

Ils considèrent que la vente était conclue puisque les parties avaient donné leur consentement sur la chose et sur le prix, seule la condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt bancaire restait à réaliser. Ils précisent que le compromis de vente prévoyait que le délai de rétractation lié au financement par prêt bancaire expirait le 18 octobre 2008.

Ils se prévalent d'une attitude déloyale de M Z et Mme W dans l'obtention du prêt. Ils indiquent que les acquéreurs s'étaient engagés à effectuer la constitution de leurs dossiers auprès de la Banque populaire ou tout autre organisme de crédit dans le délai de 10 jours ouvrables après la date d'échéance du droit de rétractation, que l'offre de prêt émise par la Banque populaire Loire et Lyonnais date du 18 novembre 2008 et celle du Crédit agricole du 16 décembre 2008 soit après qu'ils aient manifesté leur intention de ne pas réitérer la vente, et que les offres de prêts demandés ne sont pas conformes aux stipulations contractuelles. Sur ce dernier point, ils mettent en avant le fait que l'offre de prêt de la Banque populaire Loire et Lyonnais repose sur un apport personnel de 62.000 euros au lieu de 40.000 et dépassait manifestement leurs capacités financières.

Ils estiment qu'ils ont manqué à leurs obligations contractuelles en ne mettant pas en oeuvre les diligences nécessaires pour obtenir des offres de crédit tels que visés dans le compromis de vente.

Ils font valoir que M Z et Mme W ont obtenu le financement bancaire escompté, puisque la Banque populaire Loire et Lyonnais a émis, le 18 novembre 2008, "une offre de prêt valant contrat" et qu'ils ont indiqué au notaire vouloir renoncer à l'acquisition pour des raisons personnelles. Ils expliquent qu'ils ont proposé de les indemniser, reconnaissant ainsi qu'ils ont manqué à leurs obligations de diligence et de loyauté dans la recherche d'un financement bancaire. Ils considèrent qu'ils n'ont prévenu le notaire que tardivement et qu'ils n'ont pas pris le soin d'alerter

les vendeurs de leur refus de réitération de la vente.

Ils demandent à bénéficier de la clause pénale ainsi que de l'indemnité d'immobilisation prévues au contrat, celles-ci n'étant pas exclusives de l'allocation de dommages et intérêts complémentaires en cas de préjudice particulier. Ils invoquent un préjudice certain et distinct résultant de la dépréciation de 20% de leur bien suite au retard causé dans la vente et à la conjoncture économique des années 2008 et 2009.

M Z et Mme W demandent la confirmation du jugement entrepris à l'exclusion des dispositions relatives au taux d'intérêt légal. Ils concluent à la condamnation de M Y et Mme X à leur payer la somme de 10.160 euros avec intérêt au taux légal majoré de moitié à compter du 16 janvier 2009 jusqu'au jour de la restitution de cette somme, ainsi que 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Ils se prévalent du caractère nul et non avenue du compromis de vente, en application des dispositions contractuelles, dès lors que la condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire n'a pas été réalisée. Ils constatent qu'en tout état de cause, les indications portées dans le compromis de vente ne permettaient pas d'obtenir un prêt car elles traduisaient un taux d'endettement de près de 40%.

Ils font valoir que la circonstance qu'ils aient sollicité et obtenu un prêt d'un montant inférieur à celui prévu par l'acte ne saurait permettre d'écarter la caducité du compromis puisqu'ils n'avaient pas renoncé au bénéfice de la condition telle qu'elle était comprise dans l'acte.

Ils indiquent qu'ils ont demandé le remboursement de toutes les sommes qu'ils avaient versées à plusieurs reprises tant aux vendeurs qu'à leur notaire, notamment dans un courrier adressé par télécopie le 16 janvier 2009, justifiant ainsi l'application d'un taux majoré.

Ils estiment justifiée la condamnation de M Y et Mme X à leur restituer la somme correspondant au coût du procès-verbal de carence.

Subsidiairement, ils s'opposent à leur demande de dommages et intérêts. Ils estiment que les prix de l'immobilier n'ont pas subi en France une baisse de 20% sur la période considérée et que la baisse du prix de vente trouve sa cause dans le fait que le bien vendu ultérieurement ne correspond pas exactement à celui visé au compromis de vente.

### **MOTIFS**

Attendu que le compromis de vente prévoit que le montant total du prix et des frais, soit la somme de 221 100,00 euros sera financée pour 40 000,00 euros à l'aide des deniers personnels des acquéreurs et pour 181 000,00 euros à l'aide d'un ou plusieurs prêts ; qu'au titre de la condition suspensive relative au crédit, il mentionne des emprunts à 5,15 % par an, sur une durée de 25 ans, représentant une charge mensuelle maximale de 1 074,58 euros ; que les acquéreurs ont déclaré que rien dans leur situation juridique et dans leur capacité bancaire ne s'opposait aux demandes de prêts qu'ils se proposaient de solliciter, que leurs ressources mensuelles nettes s'élevaient à 3 250,00 euros et qu'ils faisaient face à des remboursements d'emprunt de 196 euros par mois ;

Attendu d'une part, que la décision de M Z et Mme W de renoncer à la vente n'a pas été justifiée par le refus opposé par des organismes bancaires à leurs demandes de prêt, puisque, par lettre du 9 décembre 2008, ils ont fait part au notaire de leur intention 'd'annuler l'achat de l'appartement de M Y pour des raisons personnelles', et qu'ils ont alors proposé de verser à ce dernier la somme de 10 160 euros à fin de compenser l'immobilisation du bien pendant trois mois ;

Attendu d'autre part, que le refus de prêt opposé par la Caisse de crédit agricole des Savoies est sans incidence sur l'appréciation de la réalisation ou non de la condition suspensive puisqu'il est postérieur

à la date à laquelle les acquéreurs ont renoncé à la vente ;

Attendu que ces derniers ont déposé deux demandes de prêt distinctes auprès de la Banque Populaire Loire et Lyonnais ; que l'une d'elles a été refusée ; que la seconde, établie pour un emprunt de 155 200,00 euros, qui supposait un apport personnel plus important de 62 000,00 euros, a été acceptée ; que M Z et Mme W n'établissent pas avoir déposé auprès de la Banque Populaire, des offres de prêt conformes aux stipulations contractuelles, puisque le prêt accordé différait des prévisions du compromis, et qu'ils ont refusé d'y donner suite, et que le seul justificatif produit sur le refus de l'autre demande de prêt, constitué par une lettre de la Banque Populaire du 6 février 2009, vise un prêt de 181 100 euros, sans aucune précision sur les conditions du prêt sollicité (taux d'intérêt, durée, montant des échéances de remboursement) ;

Attendu qu'il découle de ce qui précède que M Z et Mme W ne justifient pas avoir déposé, avant leur refus de réitérer la vente, une demande de prêt conforme aux prévisions du compromis, et suivie d'un refus de l'organisme bancaire sollicité, qu'ils ont refusé de donner suite au prêt qui leur avait été accordé, et que leur refus de réitérer la vente a été motivé par des raisons étrangères à la non réalisation de la condition suspensive ; qu'en conséquence, l'absence de réalisation de la condition suspensive et la non-réitération de la vente provenant de leur fait, ils sont tenus au paiement de la clause pénale prévue au compromis ; que le montant de celle-ci, fixée à 10 % du prix de vente, soit 19 000,00 euros, est manifestement excessif et doit être réduit à 12 000,00 euros ; que M Z et Mme W doivent dès lors être déboutés de leur demande en restitution du dépôt de garantie de 10 160,00 euros ;

Attendu qu'à titre de dommages-intérêts complémentaires, M Y et Mme X sollicitent la somme de 38 000,00 euros au motif qu'ils ne sont parvenus à vendre leur bien immobilier qu'au prix de 162 000,00 euros le 18 décembre 2009 en raison de la crise économique et de ses répercussions sur le marché de l'immobilier ; que cependant, comme le soulignent justement les intimés, le bien vendu en 2009 ne correspond pas exactement à celui ayant fait l'objet du compromis de 2008, puisque le terrain a été réduit de 177 m<sup>2</sup> à 132 m<sup>2</sup>, et que les tantièmes de copropriété ont également subi une diminution ; que la demande de dommages-intérêts doit être rejetée ;

Attendu que M Z et Mme W doivent supporter les dépens et une indemnité en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

### **PAR CES MOTIFS**

Réforme le jugement entrepris,

Statuant à nouveau,

Condamne solidairement Mme W et M Z à payer à Mme X et M Y la somme de 12 000,00 euros avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt,

Déboute Mme X et M Y de leur demande de dommages intérêts,

Déboute Mme W et M Z de leurs demandes,

Condamne in solidum Mme W et M Z à payer à Mme X et M Y la somme de 2 500,00 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejette la demande Mme W et M Z présentée sur ce fondement,

Condamne in solidum Mme W et M Z aux dépens de première instance et d'appel.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT