

**R.G : 14/08161**

décision du

Tribunal de Grande Instance de BOURG-EN-BRESSE

Au fond

du 19 mai 2014

RG : 11/03531

ch n°

Madame K épouse G.

C/

Monsieur G.

Madame C

Monsieur J.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
**COUR D'APPEL DE LYON**  
**1ère chambre civile B**  
**ARRET DU 02 Juin 2015**

**APPELANTE :**

**Mme K. épouse G.**

**INTIME ET APPELANT INCIDENT :**

**M. G.**

**INTIMES:**

**Mme C.**

**M. J.**

\* \* \* \* \*

Date de clôture de l'instruction : **20 Avril 2015**

Date des plaidoiries tenues en audience publique : **04 Mai 2015**

Date de mise à disposition : **02 Juin 2015**

Audience tenue par Jean-Jacques BAIZET, président 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 Agnès BAYLE, greffier

A l'audience, **Michel FICAGNA** 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 DE L'AFFAIRE**

Selon compromis sous seing privé du 5 février 2010 M. et Mme G. ont vendu à M.J. et Mme C., sous condition suspensive de l'obtention auprès de la société SE. deux prêts de 125 000 €, un bien immobilier moyennant le prix 320 000 €.

Les acquéreurs ont versé à cette occasion entre les mains de Maître E., notaire désigné comme séquestre une somme de 15 000 € en garantie de leurs engagements.

Les acquéreurs excipant de la non obtention de leur prêt n'ont pas donné suite à leur projet d'acquisition.

Par acte du 20 septembre 2011, M. et Mme G. ont assigné M. J. et Mme C. devant le tribunal de grande instance de Bourg-en-Bresse aux fins de les voir condamner à leur payer une somme de 15 000 € à titre d'indemnité.

**Par jugement du 19 mai 2014**, le tribunal de grande instance de Bourg-en-Bresse les a déboutés de leurs prétentions et condamnés aux dépens.

Mme G. a relevé appel à l'encontre de toutes les parties.

M. G. intimé et appelant incident a déposé des conclusions séparées mais identiques à celle de son épouse.

**M. et Mme G.** demandent à la cour de réformer le jugement déféré et de condamner Mme C. et M.J. à leur payer une somme de 15 000 € avec intérêts de droit, outre une somme de 2 500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils soutiennent :

- que le compromis a été passé sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt d'un montant maximum de 250 000 €, d'une durée de remboursement de 15 ans, au taux d'intérêts de 3,65 % pour un prêt de 125 000 € et de 1,60 % pour le second prêt de 125 000 €,
- que selon une première attestation de la société SE du 23 mars 2010, les acquéreurs ont sollicité un prêt de 320 000 €, soit 70 000 € de plus,
- que selon une seconde attestation de la société SE du 2 avril 2010, il est précisé que les acquéreurs ont sollicité un prêt de 250 000 €,
- que cette seconde attestation ne peut rectifier la première attestation du 23 mars 2010,
- que la non réalisation de la condition suspensive étant le fait des acquéreurs, ils sont fondés à solliciter le montant de la clause pénale de 15 000 € stipulée au compromis et qui n'est pas

manifestement excessive.

**Mme C. et M. J.** demandent à la cour :

à titre principal,

- de dire et juger que le jugement de première instance est définitif à l'égard de M.G.,
- de confirmer le jugement de première instance en toutes ses dispositions,

à titre subsidiaire et dans l'hypothèse où le jugement de première instance serait infirmé,

- de dire et juger que le montant des dommages et intérêts sollicité est manifestement excessif, en conséquence,
- de réduire la somme demandée par Madame G. à l'euro symbolique,

en tout état de cause,

- de condamner M. et Mme G. à leur payer la somme de 3 000 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

Ils soutiennent :

- que M. G. n'a pas interjeté appel du jugement rendu et que la décision de première instance est donc définitive à son encontre,
- que l'attestation comporte une simple erreur matérielle,
- que la banque a rectifié son attestation en faisant état d'un financement refusé pour un montant de 250 000 €,
- qu'il ne s'agit pas d'une deuxième demande de prêt, mais bien d'une attestation visant à rectifier la précédente.

### **MOTIFS**

Sur la demande tendant à «dire et juger que le jugement de première instance est définitif à l'égard de M.G.»

Aucun moyen de droit n'est soutenu à l'appui de cette prétention qui manque de précision quant à son objet.

### **Sur le fond**

Le compromis comporte les mentions suivantes :

*«CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET*

*L'ACQUEREUR déclare avoir été informé, des dispositions desdits articles et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de ladite loi (chapitre I, article 1er) et répondant aux caractéristiques suivantes :*

Organisme prêteur : société SE

Montant maximum de la somme empruntée : **DEUX CENT CINQUANTE MILLE € (250 000 EUR)**

- Durée minimum de remboursement : 15 ans.

Taux nominal d'intérêt maximum : 3,65 % l'an pour un prêt de 125.000 € et 1,60% pour un prêt de 125.000 € (hors assurances). Prêts en devises.

- Garanties offertes : privilège de prêteur de deniers avec ou sans hypothèque, conventionnelle complémentaire

En conséquence, le compromis est soumis en faveur de l'ACQUEREUR et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

#### CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de **QUINZE MILLE CENT VINGT CINQ EUROS (15.125,00 EUR)** à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

En l'espèce, les acquéreurs ont produit :

1- une attestation du 23 mars 2010 au nom de la société SE qui atteste en ces termes:

« Mme C. et M. J. ont déposé auprès de notre établissement une demande de prêt immobilier pour un montant de **320 000 €** et concernant l'achat d'un bien situé à Mijoux. Fait à la demande des intéressés pour servir et valoir ce que de droit.»

2 - une lettre datée du même jour adressée à Melle C. et M. J. aux termes de laquelle la société SE indique à ces derniers que compte-tenu des éléments communiqués par eux et après étude du dossier, il n'a pas été donné suite favorable à leur demande de crédit, sans précision du montant du prêt sollicité,

3 - une attestation de la société SE datée du 2 avril 2010, qui atteste en ces termes :

« Mme C. et M. J. ont déposé auprès de notre établissement une demande de prêt immobilier pour un montant de **250 000 €** et concernant l'achat d'un bien situé à Mijoux. Fait à la demande des intéressés pour servir et valoir ce que de droit.»

4- une lettre de Maître E., notaire adressée aux vendeurs le 6 avril 2010, leur indiquant qu'il a le regret de les informer que les acquéreurs n'ont pu obtenir leur financement pour l'acquisition du bien et que ces derniers demandent la restitution de l'acompte et qu'il joint l'attestation bancaire de refus de prêt modifiée stipulant bien une demande de prêt de **250 000 €** comme stipulé dans le compromis de vente et non pas de **320 000 €**.

Il résulte de ces documents que les acquéreurs n'ont pas notifié aux vendeurs la non obtention des prêts par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai imparti (avant le 8 avril 2010).

En conséquence, le «vendeur» était bien fondé à «mettre l'ACQUEREUR en demeure de lui justifier sous

*huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition»* ainsi qu'il est dit au compromis.

Or la première attestation produite par les acquéreurs fait état d'une demande de prêt de 320 000 € non conforme aux stipulations du compromis.

En ce qui concerne la seconde attestation, la société SE ne fait aucune référence à une erreur matérielle. De plus elle ne comporte pas la précision qu'il ne pouvait être donné une suite favorable à cette demande de prêt de 250 000 €.

Il sera relevé que les acquéreurs ne produisent pas aux débats la demande de prêt qu'ils ont déposée auprès de l'agence de la société SE alors que la rigueur des énonciations du compromis aurait dû les inciter à solliciter et conserver une copie de leur demande de prêt.

Enfin les tableaux d'amortissement transmis aux vendeurs par les acquéreurs portant sur des prêts de 382 500 CHF et de 191 250 CH au taux de 3,60 % ne sont pas référencés, ni datés et ne sont pas probants du dépôt de demande de prêts dans les termes du compromis.

Ainsi, il convient de constater que les acquéreurs ne justifient pas qu'ils ont accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de leur fait.

Le jugement sera donc réformé.

#### Sur la demande de réduction de la clause pénale

Le montant de la clause pénale étant fixé à seulement 4,6% du prix de vente, elle n'est pas manifestement excessive et ne peut être réduite.

#### Sur l'article 700 du code de procédure civile

Il convient de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

### **PAR CES MOTIFS,**

la cour,

Infirme le jugement déféré,

Statuant de nouveau :

- Constate que M. J. et Mme C. ne justifient pas qu'ils ont accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition suspensive d'obtention d'un prêt stipulée au compromis n'est pas défaillie de leur fait,

- Condamne solidairement M. J. et Mme C. à payer à M. G. et Mme Marguerite Kenderessy de Felsoszallas Pataki épouse G. la somme de 15 000 € au titre de la clause pénale, outre celle de 1 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- Déboute M. J. et Mme C. de leurs demandes,

- Condamne M. J. et Mme C. aux dépens de première instance et d'appel, dont distraction au profit de Maître Panthou, avocat aux offres de droit.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT