

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DRAGUIGNAN

Chambre 3 - CONSTRUCTION

DU 03 Février 2022

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE DRAGUIGNAN (VAR)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

AFFAIRE :

JUGEMENT DU 03 Février 2022

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRÉSIDENT : Monsieur Frédéric ROASCIO, Vice-Président, statuant à juge unique

Greffière lors des débats : Madame Agnès JALBY

Greffière lors de la mise à disposition : Madame Line DALLERY

DÉBATS :

A l'audience publique du 04 Novembre 2021

A l'issue des débats, les parties ont été avisées que le jugement serait prononcé par mise à disposition au greffe le 03 Février 2022

JUGEMENT :

Rendu après débats publics par mise à disposition au greffe, par décision contradictoire et en premier ressort

copie exécutoire à :
Me Angélique FERNANDES-THOMANN

Délivrées le 03 Février 2022

Copie dossier

NOM DES PARTIES :

DEMANDEURS :

[REDACTED]

représentés par Maître Angélique FERNANDES-THOMANN de la SCP DRAP HESTIN
NARDINI FERNANDES- THOMANN à l'enseigne TEGO AVOCATS, avocat au barreau
de DRAGUIGNAN

D'UNE PART ;

DÉFENDEUR :

[REDACTED]

D'AUTRE PART ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant compromis de vente sous-seing privé en date du 29 août 2019, Monsieur [REDACTED]
[REDACTED] ont vendu à Monsieur [REDACTED]
[REDACTED] leur maison d'habitation avec terrain [REDACTED]
[REDACTED]

Aux termes d'un avenant au compromis le 6 septembre 2019, le prix de vente a été conclu à
hauteur de 512 000 euros dont 10 000 euros de frais revenant à l'agence immobilière
[REDACTED] avec condition suspensive d'obtention d'un prêt par [REDACTED]
[REDACTED]

Il a en outre été prévu la réitération de la vente au plus tard le 31 décembre 2019 en l'étude
de [REDACTED]

La carence de l'acquéreur ayant été constatée par le notaire et les parties n'étant pas parvenues
à un accord, les époux [REDACTED] ont, par exploit d'huissier en date du 28 juillet 2020, fait
assigner [REDACTED] devant le tribunal judiciaire de Draguignan en paiement de la
clause pénale prévue au compromis de vente.

1) Suivant leurs dernières conclusions récapitulatives au fond notifiées par voie électronique le 18 octobre 2021, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED]

sollicitent du tribunal de :

DIRE ET JUGER la demande recevable et bien fondée ;

CONDAMNER Monsieur [REDACTED] à leur payer la somme de 50 200 euros ;

CONDAMNER Monsieur [REDACTED] au paiement de la somme de 5000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction à la SCP DRAP-HESTIN-NARDINI-FERNANDES THOMANN sur sa due affirmation de droit.

Au soutien de leurs prétentions sur le fondement des articles 1231-5, 1304-3 et 1589 du code civil, les requérants estiment :

- que la promesse de vente conclue vaut vente et qu'aucun élément d'information n'a été caché à l'acquéreur ;
- que la notification du délai de rétractation a bien été effectuée au défendeur par l'intermédiaire de son mandataire pour acquérir, en l'espèce sa mère, de sorte qu'il avait connaissance de l'étendue de son engagement d'acquérir et qu'il n'établit pas le non-respect du délai de rétractation ;
- que la condition suspensive est réputée réalisée dans la mesure où le défendeur a refusé de réaliser des prélèvements sanguins exigés par la Caisse d'Epargne pour obtenir le prêt ;
- que la clause pénale stipulée à la promesse de vente doit recevoir application au vu des préjudices réels subis par les époux J. [REDACTED] en raison de l'échec de la vente imputable au seul défendeur.

[REDACTED] sollicitent en outre, par conclusions aux fins de rejet des conclusions et pièces adverses notifiées par voie électronique le 8 septembre 2021, au visa des articles 15, 16 et 135 du code de procédure civile, d'écarter des débats et déclarer irrecevables pour violation du principe du contradictoire les pièces et conclusions de dernière heure notifiées par Monsieur [REDACTED], et à titre subsidiaire de renvoyer l'affaire à une audience de mise en état pour permettre aux époux [REDACTED] de répliquer.

2) Suivant ses dernières conclusions récapitulatives en réponse numéro 2 notifiées par voie électronique le 7 septembre 2021, [REDACTED] sollicite du

tribunal, outre de constater des éléments qui ne constituent pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile, de :

A TITRE PRINCIPAL, ANNULER le compromis de vente signé le 29 août 2019 et son avenant du 6 septembre 2019 signé entre Monsieur [REDACTED] et les époux [REDACTED]
CONDAMNER les époux [REDACTED] à lui rembourser la somme de 10 000 euros versée à titre d'acompte sur la vente à intervenir ;

A TITRE SUBSIDIAIRE, REDUIRE le montant de la clause pénale à la somme maximale de 5000 euros ;

EN TOUT ETAT DE CAUSE, CONDAMNER les époux [REDACTED] à la somme de 4000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et aux entiers dépens de l'instance.

Au soutien de ses prétentions fondées sur les articles L.271-1 du code de la construction et de l'habitation et 1231-5 du code civil, le défendeur fait valoir :

- que le mandat, donné à sa mère [REDACTED] pour signer la promesse de vente du 29 août 2019, n'a été consenti que pour l'acquisition du bien immobilier à l'exclusion de tout autre pouvoir conféré au mandataire par le mandant ;
- que le délai de rétractation consécutif au compromis du 29 août 2019 a été notifié au mandataire et n'a pas commencé à courir, malgré notification dudit délai lors de l'avenant du 6 septembre 2019 ; que de ce fait, sa rétractation, par lettre recommandée avec accusé de réception du 21 décembre 2019 au notaire, doit recevoir effet ;

- à titre reconventionnel, que la restitution de la somme de 5000 euros doit être ordonnée en raison du caractère nul et non avenant du compromis de vente et de son avenant ;
- à titre subsidiaire, que la clause pénale stipulée doit être modérée, l'immobilisation du bien n'ayant duré que quatre mois puisqu'il s'est rapidement rétracté en raison de l'incohérence des demandes de l'organisme bancaire.

Pour un plus ample exposé des faits, moyens et prétentions des parties il est renvoyé aux écritures visées ci-dessus conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

Par ordonnance du 17 mai 2021, la clôture de la procédure a été fixée au 9 septembre 2021 et, le 14 septembre 2021, le juge de la mise en état a ordonné, sur demande des requérants, la révocation de l'ordonnance de clôture avec nouvelle date de clôture fixée au 21 octobre 2021.

MOTIFS DE LA DECISION

1) Sur la demande de rejet des dernières conclusions et pièces du défendeur

Les requérants fondent leur prétention sur le principe de la contradiction, prévu par les articles 15 et 16 du code de procédure civile, et sur l'article 135 du même code disposant que le juge peut écarter des débats les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

En l'espèce, les époux [REDACTED] ont obtenu du juge de la mise en état la révocation de l'ordonnance de clôture, et ont pu répliquer au défendeur par leurs conclusions notifiées le 18 octobre 2021.

Aucun motif ne justifie désormais d'écarter les conclusions et pièces notifiées par le défendeur le 7 septembre 2021, alors que la clôture a été fixée au 21 octobre 2021 et que les requérants ont pu répliquer au défendeur.

La demande de ce chef sera rejetée.

2) Sur les demandes principales formées par les parties

Les époux [REDACTED] fondent leur prétention sur l'article 1589 alinéa 1er du code civil, qui énonce que la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

L'article 1304-3 du même code dispose que la condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement, alors que la condition résolutoire est réputée défaillie si son accomplissement a été provoqué par la partie qui y avait intérêt. L'article 1231-5 du code civil valide la stipulation des clauses pénales, qui peuvent toutefois être modérées ou augmentées si elles sont manifestement excessives ou dérisoires.

[REDACTED] objecte de la nullité du compromis de vente et de son avenant, sur la base de l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation, qui prévoit la faculté de rétractation de l'acquéreur de vente d'immeuble dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte ou la promesse de vente, et que cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

Cette dernière prétention, et la demande subséquente de restitution de l'acompte sur la vente à intervenir, seront traitées avant celles des requérants car elles affectent le sort des relations contractuelles entre les parties.

- Sur les demandes de nullité de la promesse synallagmatique de vente et de restitution de l'acompte

En l'espèce, les requérants fournissent aux débats la procuration pour acquérir consentie par [REDACTED], selon signature légalisée en Mairie de Le Val le 27 août 2019, au bénéfice de sa mère [REDACTED].

Cette procuration porte sur l'immeuble en litige, pour un prix de vente global de 502 000 euros dont 8000 euros de bien meubles et objets mobiliers, outre la somme de 18 000 euros à régler à l'agence immobilière [REDACTED] et elle comporte en page trois la liste non exhaustive des pouvoirs donnés à la mandataire, notamment la faculté de régulariser tout avant-contrat et de conclure la vente définitive en passant et en signant tous actes et procès-verbaux, en élisant domicile, en substituant et généralement en faisant le nécessaire.

De telles mentions sont sans équivoque sur la volonté de Monsieur [REDACTED] de donner procuration à sa mère pour acquérir. Celle-ci a d'ailleurs pouvoir de substituer son fils et généralement « faire le nécessaire » pour acquérir.

La notification de l'avant contrat, constitué par la promesse synallagmatique de vente du 29 août 2019, fait indéniablement partie des formalités pour acquérir le bien.

Dès lors, il ne peut être soutenu que cette notification, signée le 31 août 2019 par Madame [REDACTED] au domicile de son fils, n'est pas régulière alors qu'elle avait le pouvoir de représenter son fils dans l'acquisition.

Le défendeur ne conteste pas avoir reçu notification de l'avenant du 6 septembre 2019, ayant modifié la promesse sur l'existence d'une servitude de forage grevant le bien et sur le prix réduit à 502 000 euros dont 8000 euros de bien meubles, et 10 000 euros de frais d'agence.

Le délai de rétractation, prévu par l'article L.271-1 précité, a valablement couru lors de chacune des deux notifications.

Il ne peut en être conclu que le courrier recommandé avec accusé de réception adressé le 21 décembre 2019 par [REDACTED] à Maître [REDACTED], notaire chargé de la vente, constitue une rétractation.

[REDACTED] sera débouté de ses demandes de nullité du compromis de vente et de restitution subséquente de l'acompte de 10 000 euros sur la vente à intervenir.

- Sur la demande d'application de la clause pénale

Les époux [REDACTED] établissent que la condition suspensive de souscription d'un prêt est défaillie du fait du défendeur, qui revendique, dans son courrier au notaire du 21 décembre 2019, n'avoir pas satisfait aux prélèvements sanguins demandés par la Caisse d'Epargne, de même que par les autres établissements bancaires contactés.

La clause pénale de 10 % du prix de vente, soit 50 200 euros, stipulée en page 11 de la promesse synallagmatique de vente, doit donc recevoir application, d'autant qu'elle a été visée par mise en demeure adressée le 3 avril 2020 par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au défendeur par le conseil des époux [REDACTED].

Le défendeur fait toutefois observer qu'il a accompli sans délai les démarches d'obtention d'un prêt, qu'il a ensuite signalé dès le 21 décembre 2019 sa volonté de ne plus acquérir, prétendant que la promesse était caduque en raison de sa défaillance dans la réalisation de la condition suspensive, de sorte que l'immobilisation du bien n'aura duré que quatre mois.

De tels éléments devront conduire à modérer de moitié la clause pénale stipulée.

Pour autant, il ne peut être tiré argument ni des circonstances liées à la crise sanitaire, survenue au printemps 2020 postérieurement à l'immobilisation du bien, ni de l'incohérence prétendue des conditions de financement de l'organisme bancaire, élément inopposable aux vendeurs, pour modérer encore davantage la clause pénale en la ramenant à la somme de 5000 euros comme le sollicite [REDACTED]

[REDACTED] sera condamné à payer aux époux [REDACTED] la somme de 25 100 euros au titre de la clause pénale. Le surplus de la demande sera rejeté.

3) Sur les demandes accessoires

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, « *la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie [...].* »

[REDACTED] partie perdante, sera condamné aux entiers dépens de l'instance.

L'article 699 du code de procédure civile dispose que « *les avocats et avoués peuvent, dans les matières où leur ministère est obligatoire, demander que la condamnation aux dépens soit assortie à leur profit du droit de recouvrer directement contre la partie condamnée ceux des dépens dont ils ont fait l'avance sans avoir reçu provision.* »

Il y a lieu d'autoriser la distraction des dépens au profit de la SCP DRAP-HESTIN-NARDINI-FERNANDES THOMANN.

Il résulte de l'article 700 du code de procédure civile que, dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou à défaut la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à condamnation.

En l'espèce, il n'apparaît pas équitable de laisser l'ensemble de leurs frais irrépétibles à la charge des requérants.

[REDACTED] sera donc condamné à payer aux époux [REDACTED] une somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Le surplus des demandes sera rejeté.

Conformément à l'article 514 du code de procédure civile, dans sa version applicable aux instances introduites depuis le 1er janvier 2020, le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

Aucune circonstance particulière ne justifie d'écarter l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant en audience publique, par mise à disposition au Greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort :

REJETTE la demande de [REDACTED] épouse [REDACTED] tendant à écarter les dernières conclusions et pièces notifiées par voie électronique par [REDACTED] le 7 septembre 2021.

DEBOUTE [REDACTED] de ses demandes de nullité de la promesse synallagmatique de vente et de restitution de l'acompte sur la vente à intervenir.

CONDAMNE [REDACTED] à payer à [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] la somme de 25 100 euros (VINGT CINQ MILLE CENT-EUROS) au titre de la clause pénale.

DEBOUTE [REDACTED] du surplus de leurs demandes.

DEBOUTE [REDACTED] surplus de sa demande de modération de la clause pénale.

CONDAMNE [REDACTED] aux dépens de l'instance.

DIT que les dépens seront distraits au profit de la SCP DRAP-HESTIN-NARDINI-FERNANDES THOMANN conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

CONDAMNE [REDACTED] à payer à [REDACTED] la somme de 1500 euros (MILLE CINQ CENTS EUROS) au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

CONSTATE l'exécution provisoire de l'entière décision.

REJETTE le surplus des demandes.

RAPPELLE que toute condamnation au paiement d'une somme d'argent est assortie d'intérêts au taux légal à compter du jugement.

Ainsi jugé par mise à disposition au greffe de la troisième chambre du tribunal judiciaire de Draguignan le TROIS FEVRIER DEUX MILLE VINGT-DEUX.

La greffière,

Le président,



En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous les huissiers de justice sur ce requis de mettre à exécution la décision.
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux judiciaires d'y tenir la main.
A tous Commandants et aux Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi la présente décision a été signée sur la minute par Monsieur le Président et le Greffier.
Pour expédition certifiée conforme délivrée en première grosse et requis de

LE DIRECTEUR DE GREFFE

