

MINUTE N° : 22/00123
JUGEMENT : Contradictoire
DU : 03 Juin 2022
DOSSIER : N° RG 20/00501 - N° Portalis DBXZ-W-B7E-CBUL / 1ère Chambre
AFFAIRE : S.A.R.L. [REDACTED]

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ALÈS

JUGEMENT DU TROIS JUIIN DEUX MIL VINGT DEUX

Composition du Tribunal :

Madame Sandra POLET, Présidente, siégeant en qualité de juge unique qui a signé le jugement avec le Greffier, Madame Martine LIGIER présente lors des débats, Madame Noelle MOSCARDO, Directrice Principale de Greffe des services de greffe judiciaires présente lors du délibéré

DEBATS : le 16 Novembre 2021,

Les avocats, entendus en leur plaidoiries en audience publique, l'affaire a été mise en délibéré au 15 Février 2022, prorogé successivement au 08 Avril 2022 puis au 16 Mai 2022 puis au 03 Juin 2022, par mise à disposition au greffe,

JUGEMENT rendu publiquement,

PARTIES :

DEMANDERESSE :

S.A.R.L. [REDACTED]. Société à responsabilité limitée(SARL) ayant son siège social au [REDACTED] 34670 BAILLARGUES, représentée par son Gérant, domicilié es-qualité audit siège, Immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° [REDACTED]
149 Avenue du Golf Bâtiment A
34670 BAILLARGUES

représentée par Me Betty NOEL, avocat au barreau d'ALÈS, postulant, Me Adrien COHEN-BOULAKIA, avocat au barreau de MONTPELLIER, plaidant

DEFENDEURS :

Monsieur [REDACTED]
né le [REDACTED] à ALÈS (30100)
de nationalité Française
Profession : Commercial

[REDACTED]
30100 ALÈS
représenté par Maître Thierry CATOIS de la SELARL CATOIS THIERRY, avocats au barreau d'AVIGNON,

Madame [REDACTED]
née le [REDACTED] à REIMS (51100)
de nationalité Française
Profession : Vendeuse

[REDACTED]
30100 ALÈS
représentée par Maître Thierry CATOIS de la SELARL CATOIS THIERRY, avocats au barreau d'AVIGNON,

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier du 5 mars 2020, la société à responsabilité limitée (SARL) [REDACTED] a fait assigner M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] devant le Tribunal judiciaire d'ALES.

Par dernières conclusions notifiées par RPVA le 10 mai 2021, et auxquelles il convient de se reporter pour un plus ample exposé des prétentions et des moyens, la SARL [REDACTED] demande au Tribunal, au visa des articles 1178, 1231-5 et 1304-3 du code civil, de :

- dire la société [REDACTED] recevable et bien fondée en sa demande et y faisant droit ;
- dire que la condition suspensive n'a pas été réalisée du fait de M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] ;
- dire que la condition suspensive est réputée réalisée ;
- juger que la société [REDACTED] est en droit de réclamer à M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] le paiement de la somme prévue au titre de la clause pénale ;
- en conséquence, condamner solidairement M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] au paiement de la somme de 29 000 € ;
- dire n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- condamner solidairement M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] au paiement d'une indemnité de 2 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de Me Adrien COHEN-BOULAKIA, Avocat au Barreau de Montpellier.

Par dernières conclusions notifiées par RPVA le 30 avril 2021, et auxquelles il convient de se reporter pour un plus ample exposé des prétentions et des moyens, M. Grégoire [REDACTED] et Mme [REDACTED], demandent au Tribunal, au visa de l'article 1231-5 du code civil, de :

- débouter la société [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes à l'encontre de M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] ;
- dire et juger que la condition suspensive telle que prévue dans le compromis de vente du 11 septembre 2019 n'est pas réalisée car les conditions du crédit proposées à M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] sont supérieures notamment le taux nominal d'intérêt maximal de 1,5 % l'an ;
- prononcer la caducité du compromis de vente signé le 11 septembre 2019 ;
- dire que si une clause pénale devait être versée, le tribunal en modérera le montant en retenant la bonne foi et l'absence de préjudice démontré ;
- dire que l'exécution provisoire ne sera pas ordonnée ;
- condamner la société [REDACTED] à payer à M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] la somme de 2.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens.

Pour un exposé complet des faits et de la procédure, il est expressément renvoyé aux écritures des parties conformément à l'article 455 du code de procédure civile.

Une première clôture est intervenue le 4 novembre 2021 par ordonnance du 6 juillet 2021. Par jugement du 16 novembre 2021, le Tribunal judiciaire d'ALES a rapporté l'ordonnance de clôture et ordonné une nouvelle clôture de la procédure au 16 novembre 2021.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande principale en paiement de la somme de 29 000 €

Aux termes de l'article 1304-3 du code civil, la condition suspensive est réputée accomplie si celui qui l'avait intérêt en a empêché l'accomplissement.

Sur le fondement de la clause « réalisation de la condition suspensive »

En l'espèce, le compromis de vente signé entre les parties le 11 septembre 2019

mentionne en page 5 une condition suspensive d'obtention de prêt, en faveur de M. [REDACTED] et Mme [REDACTED].

A ce titre, l'acte prévoit en page 6 au sein du paragraphe « réalisation de la condition suspensive » que :

- la réception de l'offre de prêt devra intervenir au plus tard le 30 novembre 2019 ;
- l'obtention ou la non obtention du prêt devra être notifiée par l'acquéreur au vendeur ;
- à défaut de notification, le vendeur aura la faculté de mettre l'acquéreur en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition, cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile élu dans l'acte ;
- passé ce délai de huit jours sans que l'acquéreur ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les stipulations contractuelles seront caduques de plein droit ;
- dans ce cas, l'acquéreur pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt et que la condition n'est pas défaillie de son fait ;
- à défaut, le dépôt de garantie restera acquis au vendeur.

Il convient de relever que la SARL [REDACTED] fonde sa demande en paiement de la somme de 29 000 € notamment sur l'absence de notification de la non obtention du prêt par l'acquéreur au vendeur ou encore l'absence de réponse sous huitaine à la suite de l'envoi d'une mise en demeure. La sanction du non respect de ces stipulations contractuelles est expressément prévue en page 6 du compromis, à savoir : « *le dépôt de garantie restera acquis au vendeur* ».

Or, la page 6 contient une clause intitulée « *absence de dépôt de garantie* » selon laquelle « *de convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie* ».

Les parties ont ainsi expressément renoncé au versement d'un dépôt de garantie, les termes du compromis rappelant que cette décision a été prise malgré les conseils donnés. Dès lors, la SARL [REDACTED] ne peut aujourd'hui solliciter paiement de cette somme à laquelle elle a expressément choisi de renoncer lors de la signature du compromis de vente. En l'absence de dépôt de garantie, la SARL [REDACTED] ne peut solliciter la mise en œuvre d'une sanction prévoyant qu'elle puisse conserver une garantie qui n'a jamais été versée.

La clause pénale n'a pas vocation à remplacer l'absence de dépôt de garantie. Il s'agit de deux sanctions distinctes, qui sont mises en œuvre selon des critères distincts tels que stipulés en page 6 de l'acte.

En conséquence, aucune demande formulée sur le fondement du paragraphe « *réalisation de la condition suspensive* » et pour laquelle la sanction prévue serait le bénéfice du dépôt de garantie ne peut aboutir.

Sur le fondement de la clause pénale

Compte tenu de ce qui précède, la SARL [REDACTED] ne peut fonder sa demande en paiement que sur la clause pénale elle-même. Cette clause, insérée en page 6 de l'acte, stipule qu'au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties 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 29 000 € à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du code civil.

La clause précise que sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

S'agissant de la mise en demeure, la SARL [REDACTED] verse aux débats un courrier recommandé avec avis de réception, daté du 6 décembre 2019 et adressé par

Maître [REDACTED] Notaire, au nom de la SARL [REDACTED] à M. [REDACTED] et Mme [REDACTED], selon lequel le vendeur entend faire valoir la clause relative à la condition suspensive du contrat et selon lequel il est prié, dans un délai de huit jours à compter de la réception du courrier, de fournir copie de l'offre de prêt. La SARL [REDACTED] démontre que ce courrier a été remis aux services de la Poste le 7 décembre 2019. La demanderesse démontre également que le courrier a bien été avisé mais n'a pas été réclamé par les destinataires.

Par ailleurs, la SARL [REDACTED] démontre également avoir adressé un second courrier de mise en demeure par l'intermédiaire de son Conseil le 6 janvier 2020 à M. [REDACTED] et Mme [REDACTED], dont l'avis de réception a été signé par le destinataire le 7 janvier 2020.

Il apparaît par conséquent que les défendeurs ont bien été mis en demeure préalablement à la présente procédure.

Par ailleurs, il n'est pas contesté par les parties que M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] n'ont pas obtenu de prêt aux conditions prévues au contrat. Néanmoins, le compromis rappelle que toute condition suspensive est réputée accomplie lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

En l'espèce s'agissant de la condition suspensive, le compromis stipule que l'acquéreur déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L.313-40 du code de la consommation, répondant aux caractéristiques suivantes :

- montant maximal de la somme empruntée : 250 000 € ;
- durée maximale de remboursement : 25 ans ;
- taux nominal d'intérêt maximal : 1,5 % l'an (hors assurances).

La clause précise que toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraîne la réalisation fictive de la condition, au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du code civil.

Il ressort de cette clause et de l'article 1304-3 du code civil précité, que si la demande de prêt n'est pas conforme aux stipulations contractuelles ou que les acquéreurs ont empêché l'accomplissement de la condition suspensive, elle est réputée accomplie.

En vertu du compromis de vente, M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] se sont engagés à solliciter un prêt selon des conditions contractuellement prévues. Ils versent aux débats une offre de prêt rédigée par la société BNP PARIBAS, aux termes de laquelle le montant maximal emprunté est inférieur à 250 000 € et la durée maximale de remboursement n'excède pas les 25 années prévues au contrat. Le taux d'intérêt proposé est de 1,65% hors assurance, par conséquent supérieur au taux de 1,5% prévu contractuellement. Ils exposent ainsi avoir été en droit de refuser cette offre. Néanmoins, ils ne versent aucun document démontrant qu'ils ont sollicité un prêt aux conditions prévues. Il n'est pas davantage versé de pièce démontrant que M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] ont tenté de négocier le taux auprès de la BNP PARIBAS et aucune autre offre ne semble avoir été sollicitée auprès d'une autre banque, permettant de démontrer leur bonne foi.

Au vu des pièces produites, il n'a ainsi été sollicité qu'une seule offre, pour laquelle la demande émanant des acquéreurs est ignorée du Tribunal en l'absence de justificatif. Il est ainsi impossible de déterminer sur quelles bases la BNP PARIBAS a procédé à l'étude de la demande.

Par conséquent, M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] ne démontrent pas avoir sollicité un prêt aux conditions contractuellement prévues. Or, il appartient aux acquéreurs, qui se prévalent de la non obtention du financement, de rapporter la preuve qu'ils ont déposé une demande conforme. En l'absence d'une telle preuve, la condition suspensive est réputée accomplie.

Les défendeurs ne démontrant pas avoir effectué des démarches conformes comme ils y étaient obligés, la condition suspensive est réputée accomplie. Dès lors, la

SARL [REDACTED] est en droit de solliciter la mise en œuvre de la clause pénale à son profit.

Sur la demande tendant à la réduction de la clause pénale

M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] sollicitent une réduction de la clause pénale, aux motifs qu'ils sont de bonne foi et qu'aucun préjudice n'est démontré.

Les défendeurs ne démontrent toutefois pas leur bonne foi en l'espèce. En outre la SARL [REDACTED] a nécessairement subi un préjudice du fait de l'immobilisation du bien durant plusieurs mois, résultant de la signature d'un compromis qui n'a pas abouti.

Par ailleurs les défendeurs ne démontrent pas le caractère excessif de la clause insérée dans un contrat qu'ils ont signé. La demande sera rejetée.

En conséquence, M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] seront condamnés solidairement à verser à la SARL [REDACTED] une somme de 29 000 € correspondant à la mise en œuvre de la clause pénale.

Sur les autres demandes

Sur les dépens

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.

Les conditions dans lesquelles il peut être mis à la charge d'une partie qui bénéficie de l'aide juridictionnelle tout ou partie des dépens de l'instance sont fixées par les dispositions de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 et du décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020.

En l'espèce, M. [REDACTED] et Mme [REDACTED], qui succombent à l'instance, seront condamnés solidairement aux entiers dépens, qui pourront être directement recouvrés par Maître Adrien COHEN-BOULAKIA, concernant ceux dont il a fait l'avance sans en avoir reçu provision.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer :

1° A l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

2° Et, le cas échéant, à l'avocat du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle partielle ou totale une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide. Dans ce cas, il est procédé comme il est dit aux alinéas 3 et 4 de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991.

Dans tous les cas, 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 ces condamnations.

Les parties peuvent produire les justificatifs des sommes qu'elles demandent.

La somme allouée au titre du 2° ne peut être inférieure à la part contributive de l'Etat majorée de 50 %.

En l'espèce, M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] seront condamnés solidairement à verser à la SARL L'ARCHE une somme qu'il est équitable de fixer à 2 500 €.

Sur l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 514 du code de procédure civile dans sa version modifiée par décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019 et applicable aux instances introduites devant les juridictions du premier ressort à compter du 1er janvier 2020, les décisions

de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement. L'article 514-1 précise que 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.

En outre, l'article 515 du même code dispose que lorsqu'il est prévu par la loi que l'exécution provisoire est facultative, elle peut être ordonnée, d'office ou à la demande d'une partie, chaque fois que le juge l'estime nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire.

En l'espèce, il n'y a pas lieu à écarter l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal judiciaire, statuant publiquement et en premier ressort, par décision contradictoire mise à disposition au greffe,

CONDAMNE solidairement M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] à payer à la SARL [REDACTED] la somme de 29 000 € au titre de la clause pénale ;

REJETTE la demande formulée par [REDACTED] et Mme [REDACTED] tendant à la réduction de la clause pénale ;

CONDAMNE solidairement M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] à verser à la SARL [REDACTED] la somme de 2 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

REJETTE la demande formulée par M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE solidairement M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] aux entiers dépens de l'instance ;

AUTORISE, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile Maître Adrien COHEN-BOULAKIA, avocat, à recouvrer directement contre M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] ceux des dépens dont il a fait l'avance sans en avoir reçu provision ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit, conformément à l'article 514 du code de procédure civile dans sa version modifiée par décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019 ;

Ainsi jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an susmentionnés

LE GREFFIER

LA PRESIDENTE

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de Justice sur ce requis, de mettre la dite décision à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et 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, par le Président et le Greffier. Pour expédition certifiée conforme à la décision collationnée et revêtue de la formule exécutoire par nous, Greffier.

