

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
D'EVRY**

8ème Chambre

MINUTE N°

DU : 23 Juin 2022

AFFAIRE N° RG 20/05222 - N° Portalis DB3Q-W-B7E-NPBD

NAC : 50B

FE-CCC délivrées le : _____
à :

Jugement Rendu le 23 Juin 2022

ENTRE :

Monsieur [REDACTED], né le [REDACTED] à PARIS 10 (75010),
demeurant [REDACTED] - 91120 PALAISEAU

représenté par Maître Lidia MORELLI de la SELARL MORELLI, avocats au
barreau de l'ESSONNE, postulant et Maître Adrien BOULAKIA avocat au
barreau de MONTPELLIER - 7 rue Ramon Lull 34000 MONTPELLIER,
plaidant,

DEMANDEUR

ET :

Monsieur [REDACTED], né le [REDACTED] à PARIS(75009),

Madame [REDACTED], née le [REDACTED] à PARIS (75013)

demeurant ensemble 113 boulevard du Moulin de la Tour - 92350 LE PLESSIS
ROBINSON

représentés par Maître Antoine LAMBERT de la SELARL FEUGAS
AVOCATS, avocats au barreau de PARIS, Toque E467

DÉFENDEURS

Société CREDIT-PACK, prise en la personne de son représentant légal
domicilié en cette qualité audit siège, dont le siège social est sis Hermès Park,
64 avenue d'Haïfa - 13008 MARSEILLE

représentée par Maître Pierre ELLUL de la SCP ELLUL-GREFF-ELLUL,
avocats au barreau de l'ESSONNE, postulant et Maître Sarah XERRI-
HANOTE Selas HMN & PARTNERS avocats au barreau de PARIS, Toque
P581, plaidant

PARTIE INTERVENANTE

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Olivier FORESTIER, Juge siégeant à Juge Rapporteur avec l'accord des avocats ;

Magistrats ayant délibéré :

Président : Caroline DAVROUX, 1ère Vice-Présidente adjointe,
Assesseur : Sandrine LABROT, Vice-Présidente,
Assesseur : Patricia MASSE, Magistrat Honoraire exerçant des fonctions
juridictionnelles,

Assistés de Zahra BENTOUILA, Greffière, lors des débats à l'audience du 21 Avril 2022 et lors de la mise à disposition au greffe

DÉBATS :

Vu l'ordonnance de clôture du 21 avril 2022 date à laquelle l'affaire a été plaidée et mise en délibéré au 23 Juin 2022

JUGEMENT : Rendu par mise à disposition au greffe,
Contradictoire et en premier ressort.

EXPOSÉ DU LITIGE

Suite à un compromis de vente signé le 11 janvier 2020 entre Monsieur [REDACTED], d'une part, et Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED], d'autre part, il a été convenu de la cession d'un bien sis [REDACTED], sur la Commune d'IGNY, sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt d'un montant de 378.850 € sur une durée de 25 ans.

Par avenant en date du 20 mars 2020, les parties ont convenu de reporter l'échéance initialement prévue le 12 mars 2020 au 4 avril 2020, la date de la signature de l'acte authentique était prévue au 27 avril 2020.

Par mail en date du 18 juin 2020, Monsieur [REDACTED] a été informé par son notaire que ce dernier n'avait plus de contact avec Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED], ainsi que leur notaire.

Par exploit d'huissier en date du 6 octobre 2020, Monsieur [REDACTED] a assigné Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] par-devant le Tribunal Judiciaire d'Évry aux fins de voir constater la condition suspensive réalisée et les voir condamner à des dommages-intérêts.

Par assignation en intervention forcée en date du 12 janvier 2021, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ont appelé la société CREDIT-PACK en garantie, affaire enregistrée sous le numéro RG 21/457.

Le juge de la mise en état a ordonné la jonction entre la procédure RG 21/457 et l'affaire principale RG 20/5222.

Par conclusions n°2, notifiées par voie électronique en date du 29 mars 2022, Monsieur [REDACTED] sollicite de :

- DIRE ET JUGER que la condition suspensive est réputée réalisée,
- DIRE ET JUGER que la vente est parfaite,

- DIRE ET JUGER que le jugement rendu vaudra acte de vente, et sera publié au fichier immobilier de la même façon qu'un acte notarié afin de permettre son opposabilité aux tiers.

- DIRE ET JUGER que Monsieur [REDACTED] est également bien fondé en sa demande de paiement du montant prévu à titre de clause pénale.

En conséquence :

- CONDAMNER solidairement Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] au paiement de la somme de 378.850 euros au titre du prix de vente et 35.300 euros à titre de clause pénale.

- DIRE ET JUGER que Monsieur [REDACTED] aura en tout état de cause la possibilité de renoncer à la vente en exigeant uniquement le paiement de la somme de 35.300 euros à titre de clause pénale ; notamment dans le cas où il parviendrait à vendre le bien à un tiers avant le prononcé du jugement par le tribunal de céans.

A titre subsidiaire :

- DIRE ET JUGER que Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ont commis une faute en ne démontrant pas avoir sollicité un prêt dans les conditions prévues au compromis ;

- DIRE ET JUGER que Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ont commis une faute en s'abstenant d'informer Monsieur [REDACTED] du refus de prêt de la non réitération de l'acte authentique de vente ;

- DIRE ET JUGER que Monsieur [REDACTED] a subi un préjudice correspondant au montant prévu à titre de clause pénale.

En conséquence :

- CONDAMNER solidairement Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] au paiement de la somme de 35.300 euros.

EN TOUT ÉTAT DE CAUSE :

- DIRE n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

- CONDAMNER solidairement Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] au paiement d'une indemnité de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Adrien COHEN-BOULAKIA, Avocat au Barreau de Montpellier.

Au soutien de ses prétentions, Monsieur [REDACTED] indique que :

Les défendeurs ne démontrent pas avoir sollicité un prêt dans les conditions prévues à l'acte et qu'il a été sollicité des montants supérieurs, ce qui constitue une faute contractuelle.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] n'ont pas informé volontairement le demandeur et lui ont causé un préjudice, notamment en immobilisant le bien immobilier.

Ces éléments justifient que soit demandée l'exécution forcée et le paiement de la clause pénale et à titre subsidiaire la condamnation à la clause pénale

Par conclusions récapitulatives n°3, notifiées par voie électronique en date du 19 avril 2022, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] sollicitent de :

À titre principal :

- REJETER l'intégralité des demandes formées par Monsieur [REDACTED].
- CONDAMNER Monsieur [REDACTED] à verser à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] une somme de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.
- CONDAMNER Monsieur [REDACTED] aux entiers dépens, dont distraction au profit de la SELARL FEUGAS AVOCATS, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

À titre subsidiaire :

- JUGER que la société CREDIT-PACK a manqué à son devoir de conseil.
- CONDAMNER la société CREDIT-PACK à relever et garantir Monsieur AUDIER et Madame [REDACTED] de l'intégralité des condamnations prononcées à leur encontre.
- CONDAMNER la société CREDIT-PACK à verser à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] une somme de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.
- CONDAMNER la société CREDIT-PACK aux entiers dépens, dont distraction au profit de la SELARL FEUGAS AVOCATS, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

A titre infiniment subsidiaire :

- JUGER que la société CREDIT-PACK a manqué à son devoir de conseil.
- RÉDUIRE le montant de la clause pénale convenue dans l'acte du 11 janvier 2020.
- CONDAMNER la société CREDIT-PACK à relever et garantir Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] de l'intégralité des condamnations prononcées à leur encontre.
- CONDAMNER la société CREDIT-PACK à verser à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] une somme de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.
- CONDAMNER la société CREDIT-PACK aux entiers dépens, dont distraction au profit de la SELARL FEUGAS AVOCATS, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Au soutien de leurs prétentions, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] indiquent que :

ils sont de bonne foi et s'il a été demandé un montant de crédit supérieur à celui prévu dans le compromis de vente cela ressort de la responsabilité du mandataire à qui ils ont délégué la recherche de financement, leur banque ayant refusé le financement.

Le financement avec un nouvel organisme n'a pu aboutir, ce dernier ayant réclamé un certificat de radiation d'une société appartenant à Monsieur [REDACTED] et qui ne pouvait être obtenu.

Ils n'ont pas commis de faute en renvoyant, 3 mois après l'émission, le mail de leur banque indiquant le refus de prêt.

La condition suspensive ne s'étant pas réalisée, elle fait obstacle à l'exécution forcée, ni au paiement de la clause pénale.

Subsidiairement, la société CRÉDIT PACK a commis un manquement contractuel pour défaut d'information, de mise en garde et de son devoir de conseil.

Par conclusions en défense, notifiées par voie électronique en date du 16 septembre 2021, la société CREDIT-PACK sollicite de :

A titre principal,

- DIRE ET JUGER que CREDIT-PACK a respecté ses obligations en sa qualité de mandataire non exclusif en opérations de banque et en services de paiement et qu'elle n'a commis aucune faute ;
- DIRE ET JUGER que CREDIT-PACK ne peut être tenue d'un préjudice résultant de l'exécution forcée de la vente ou du versement d'une clause pénale mais uniquement d'une perte de chance de ne pas conclure un contrat de prêt ;
- DIRE ET JUGER qu'aucune perte de chance n'est démontrée en l'espèce ;
- DIRE ET JUGER que Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ne rapportent pas la preuve d'un lien de causalité entre une prétendue faute de CREDIT-PACK et le préjudice allégué.

En conséquence :

- DÉBOUTER Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions à l'encontre de CREDIT-PACK ;

En tout état de cause,

- CONDAMNER Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à payer à Crédit-Pack la somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

Au soutien de ses prétentions, la société CREDIT-PACK indique que :

elle a fait parvenir une offre de prêt sous condition de communication de pièce complémentaire. Monsieur [REDACTED] n'a pas donné suite à cette offre.

Il n'y a pas eu de manquement contractuel et les défendeurs ne précisent pas quelle clause aurait fait l'objet d'une violation.

Elle a obtenu une offre de prêt conforme aux demandes des défendeurs et indiqué dans les termes de la convention d'intermédiation.

En tout état de cause, elle ne peut être condamnée à relever et garantir, la faute commise par un courtier ne pouvant être analysée qu'en une perte de chance et donc une fraction de l'avantage espéré.

Il y a une absence de lien de causalité entre le manquement contractuel de la société CREDIT-PACK et les dommages allégués par les défendeurs.

Pour un exposé exhaustif des prétentions, le tribunal se réfère expressément aux écritures par application de l'article 455 du code de procédure civile.

La clôture de l'instruction a été ordonnée le 21 avril 2022.

MOTIFS

Concernant le respect des conditions suspensives du compromis de vente

Selon l'article 1304-3 du Code Civil : « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.*

La condition résolutoire est réputée défaillie si son accomplissement a été provoqué par la partie qui y avait intérêt. ».

Selon l'article 1217 du Code Civil : « *La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :*

- refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;
- poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;
- obtenir une réduction du prix ;
- provoquer la résolution du contrat ;
- demander réparation des conséquences de l'inexécution.

Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter. ».

En l'espèce, la condition suspensive prévoyait que :

« *les parties soumettent la réalisation de la vente aux conditions suspensives suivantes :*

1 condition suspensive d'obtention du prêt :

La présente vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui seront sollicités par l'acquéreur dans les conditions définies ci-après,

1-1 A cet effet, l'acquéreur :

- devra avoir reçu une ou plusieurs offres de prêt dans les conditions suivantes :
- montant global du prêt à solliciter : 378.850 euros
- taux d'intérêt maximum 1,50 %
- Durée du prêt 25 ans,
- s'oblige à constituer son dossier et à le déposer dans les meilleurs délais notamment auprès de tous les organismes.
- s'oblige à justifier sans délai à compter de sa réception, de l'obtention de toute offre de prêt, en avisant le rédacteur des présentes par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, qui en informera à son tour le prêteur.
- s'oblige à fournir, à première demande, tous renseignements et documents et se soumettre à toute visite médicale qui pourra lui être demandée par les organismes financiers. »

Les parties s'accordent sur le fait que les acquéreurs n'ont pu obtenir dans un premier temps le prêt auprès de leur banque, donnant lieu à une prorogation de 15 jours des effets de la condition suspensive, par le biais de l'avenant du compromis de vente en date du 24 mars 2020.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ont alors sollicité un financement par le biais de la société CREDIT-PACK, mandataire non exclusif, pour un montant de 385.750 euros et une durée de 289 mois (24 ans et un mois).

Force est de constater que la société CREDIT-PACK a rempli son rôle et qu'il a été obtenu l'édition d'une offre de prêt par le biais du CRÉDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE (CFCAL), pour un montant de 385.750 euros au taux de 1,75 euros.

L'offre de prêt a été soumise elle-même à des conditions suspensives et notamment le certificat de radiation de la société immatriculée par Monsieur [REDACTED] en qualité de gérant.

Or, si Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] indiquent avoir accompli les démarches auprès de leur banque initiale, à savoir la LCL, et faisant suite à un refus, il convient de constater qu'ils n'ont pas informé le notaire de l'accomplissement de cette démarche.

Par ailleurs, l'offre de prêt émise par le CFCAL faisait état d'un accord de principe, dont l'échec n'est imputable que par l'absence de transmission du certificat de radiation de la société de Monsieur [REDACTED], dont il n'est pas justifié de l'impossibilité de son obtention.

De surcroît, cette offre de prêt démontre que les acquéreurs avaient la possibilité d'obtenir un emprunt supérieur au montant prévu initialement dans le compromis de vente, dont l'échec n'est dû qu'à l'inaction de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à fournir des pièces administratives.

Dès lors, le défaut d'obtention du financement ressort de la responsabilité exclusive des acquéreurs et dont il convient de tirer toutes les conséquences.

Sur les conséquences de la non-réalisation des conditions suspensives

Selon l'article 1178 du Code Civil : « *Un contrat qui ne remplit pas les conditions requises pour sa validité est nul. La nullité doit être prononcée par le juge, à moins que les parties ne la constatent d'un commun accord.*

Le contrat annulé est censé n'avoir jamais existé.

Les prestations exécutées donnent lieu à restitution dans les conditions prévues aux articles 1352 à 1352-9.

Indépendamment de l'annulation du contrat, la partie lésée peut demander réparation du dommage subi dans les conditions du droit commun de la responsabilité extra-contractuelle. ».

En l'espèce, le compromis de vente prévoit que : « *si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, tout acompte versé sera immédiatement restitué à l'acquéreur. Chacune des parties reprendra alors entière liberté de disposition sans indemnité de part et d'autre. Toutefois, si le défaut de réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives était imputable à l'acquéreur, en raison notamment de la faute, la négligence, la mauvaise foi, d'un abus de droit de ce dernier, le vendeur pourra demander le bénéfice des dispositions de l'article 1178 du Code Civil et en faire déclarer la ou les conditions suspensives réalisées et ce, sans préjudice de l'attribution de dommages intérêts.*

Dans cette éventualité, l'acquéreur devra également indemniser le mandataire du préjudice causé.

En tout état de cause, en cas de contestation relative à la restitution des sommes versées au séquestre, celui-ci comme il a été indiqué à la clause

« Mission du séquestre » ne pourra se dessaisir desdites sommes qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux parties ou d'une décision de justice. ».

Si Monsieur [REDACTED] sollicite la réalisation forcée de la vente au visa de l'article 1217 du Code Civil, sa demande se heurte aux dispositions de l'article 1178 qui considère qu'en cas de non réalisation des conditions, le contrat doit être déclaré nul et censé n'avoir jamais existé, si bien que les parties doivent être remise dans l'état où elles étaient avant sa signature.

Il ne peut être ordonné la réalisation de la vente forcée.

En revanche, Monsieur [REDACTED] est recevable à solliciter la réparation du dommage subi.

La non-réalisation de la clause suspensive résultant exclusivement du comportement des acquéreurs, il convient de faire application de la clause pénale qui a été acceptée librement par les parties pour un montant de 35.300 euros, somme à laquelle, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] seront condamnés solidairement.

Concernant la responsabilité de la société CREDIT-PACK

Selon l'article 1353 du Code Civil : *« Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver »*

Réciproquement, « celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

En l'espèce, le contrat d'intermédiation prévoyait que la société CREDIT-PACK prospecte auprès d'organismes bancaires aux fins d'obtenir le financement sollicité par Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] aux conditions de 385.750 euros et une durée de 289 mois (24 ans et un mois).

Le courrier de la CFCAL en date du 6 avril 2020 démontre que la société CREDIT-PACK a rempli sa mission, contrairement à ce que soutiennent les défendeurs, en invoquant l'inexécution contractuelle, alors que ces derniers ont obtenu un financement dans les conditions pour lesquelles, ils l'avaient mandaté.

Dans le même sens, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ne sont pas recevables à invoquer l'absence d'information pré-contractuelle puisque la concrétisation de la souscription de l'emprunt auprès du CFCAL n'a pas pu aboutir de leur fait exclusif.

En conséquence, il convient de débouter Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] de leurs demandes à l'encontre de la société CREDIT-PACK.

Sur les demandes accessoires

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 à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. 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.

Compte-tenu des circonstances de l'espèce et au regard de l'équité, il convient de condamner Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à payer à Monsieur [REDACTED] la somme de 1.000 euros et à la société CREDIT-PACK la somme de 1.000 euros, au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

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.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED], qui échouent dans la présente instance, seront condamnés aux dépens.

Les frais de procédure, dépens et frais irrépétibles, ne peuvent, selon l'article 1310 du code civil, donner lieu à condamnation solidaire, une telle modalité n'étant pas prévue par un contrat ou par une loi.

Ils ne peuvent davantage, à défaut de pouvoir être assimilés à l'indemnisation d'un dommage, donner lieu à une condamnation in solidum, le demandeur sera débouté sur ce point.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 514 du code de procédure civile, le jugement est exécutoire à titre provisoire.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] qui indique que l'exécution provisoire est incompatible avec la nature de l'affaire, sans en justifier, seront déboutés de leurs demandes.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

CONDAMNE solidairement Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à payer à Monsieur [REDACTED] la somme de 35.300 € (trente cinq mille trois cents euros) au titre de la clause pénale ;

DÉBOUTE Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] de leurs demandes à l'encontre de la SARL CREDIT-PACK ;

CONDAMNE Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à payer à Monsieur [REDACTED] la somme de 1.000 € (mille euros) au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

CONDAMNE Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à payer à la SARL CREDIT-PACK la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

CONDAMNE Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] aux entiers dépens, dont notamment distraction au profit de Maître Adrien COHEN-BOULAKIA, Avocat au Barreau de Montpellier ;

RAPPELLE l'exécution provisoire de la présente décision ;

REJETTE le surplus des demandes des parties.

Ainsi fait et rendu le VINGT TROIS JUIN DEUX MILLE VINGT DEUX, par Caroline DAVROUX, 1ère Vice-Présidente adjointe, assistée de Zahra BENTOUILA, Greffière, lesquelles ont signé la minute du présent Jugement.

LE GREFFIER,

LE PRÉSIDENT,