

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DU MANS

Première Chambre

Jugement du 19 Mars 2024

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° RG 23/01515 - N° Portalis DB2N-W-B7H-HYZ2

Le Tribunal Judiciaire du Mans.
a rendu le 19/03/2024 dont la teneur suit :

DEMANDERESSE

Madame épouse
née le 09 Janvier 1966 à LE MANS (72)
demeurant
représentée par Maître Boris MARIE, membre de la SCP MARIE & SOULARD, avocat au Barreau du MANS

DEFENDEURS

Monsieur
né le 12 Décembre 1972 à KINSHASA (ZAÏRE)
demeurant
représenté par Maître Jennifer NEVEU, avocate au Barreau du MANS

Madame
née le 06 Juin 1982 à KINSHASA (ZAÏRE)
demeurant
représentée par Maître Jennifer NEVEU, avocate au Barreau du MANS

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRESIDENT : Morgane ROLLAND, Vice-Présidente

Statuant comme Juge Unique en application de l'article L.212-2 du code de l'organisation judiciaire.
Les avocats constitués ont été régulièrement avisés de l'attribution du juge unique en application de l'article 765 du code de procédure civile, sans que la demande de renvoi ait été formulée dans les conditions prévues par l'article 766 du même code.

GREFFIER : Patricia BERNICOT

DÉBATS

A l'audience publique du 16 janvier 2024
A l'issue de celle-ci, le Président a fait savoir aux parties que le jugement serait rendu le 19 mars 2024 par sa mise à disposition au greffe de la juridiction.

Jugement du 19 Mars 2024

- prononcé publiquement par Morgane ROLLAND, par sa mise à disposition au greffe
- en premier ressort
- contradictoire
- signé par le président et Patricia BERNICOT, greffier, à qui la minute du jugement été remise.

copie exécutoire à Maître Boris MARIE de la SCP MARIE & SOULARD - 20, Me Jennifer NEVEU
- 78 le 21/4/2024

EXPOSE DU LITIGE

Mme [redacted] épouse [redacted] propriétaire d'une maison d'habitation sise au [redacted] au Mans, a consenti à M. [redacted] et Mme [redacted] épouse [redacted] une promesse unilatérale de vente de ce bien immobilier au prix de 140 000 €, par acte notarié régularisé devant Me GUIBERT le 13 juillet 2022.

La promesse prévoyait également une condition suspensive d'obtention d'un prêt immobilier d'un montant maximal de 166 377 €, au taux maximal de 1,70 % et remboursable sur une durée maximale de 25 ans.

L'acte était également conclu moyennant une indemnité d'immobilisation de 14 000 € au profit du promettant dans l'hypothèse où le bénéficiaire de la promesse n'aurait pas réalisé l'acquisition dans les délais et aux conditions prévues par l'acte, si la condition suspensive était réalisée.

Alors que le délai de la promesse expirait le 30 septembre 2022, l'acte authentique de vente n'a pas été régularisé.

Par acte extrajudiciaire délivré le 6 juin 2023, Mme [redacted] a fait assigner M. et Mme [redacted] devant le tribunal judiciaire du Mans aux fins d'obtenir le paiement l'indemnité d'immobilisation convenue.

Aux termes de ses dernières conclusions, signifiées par voie électronique le 30 novembre 2023, Mme [redacted] demande au tribunal de condamner solidairement M. [redacted] et Mme [redacted] au paiement de la somme de 14 000 € en principal avec intérêts à compter du jugement, outre au paiement des dépens et d'une somme de 2 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle fait valoir qu'elle leur avait consenti cette promesse de vente au motif que M. et Mme [redacted] bénéficiaient d'un accord de principe d'obtention du prêt sollicité, le taux d'endettement prévisible étant limité à 22 %. Elle affirme qu'il appartient au bénéficiaire de la promesse de vente de démontrer qu'il a sollicité un prêt conforme aux caractéristiques définies dans la promesse auprès d'une ou plusieurs banques, et qu'à défaut, il s'exposait au paiement de la clause pénale, rappelant qu'un vague courrier de la banque ne pouvait suffire à le démontrer. Mme [redacted] prétend que les pièces produites aux débats démontrent que M. et Mme [redacted] se sont préoccupés tardivement de l'obtention du prêt, à compter du 18 octobre 2022, date à laquelle la promesse de vente était déjà expirée, et souligne que ce sont les bénéficiaires eux-mêmes qui ont sollicité sans explication de leur banquier le 13 décembre d'émettre un refus de prêt alors que les éléments financiers du dossier laissaient apparaître qu'ils étaient en mesure d'obtenir un prêt. Elle soutient que l'attestation de refus de prêt délivrée par la banque a été antidatée au 29 juillet 2022 dans la mesure où, en réalité, le dossier a été constitué auprès de cette banque en novembre et en décembre 2022, outre qu'elle mentionnait un bien immobilier situé à une adresse différente de celui objet du litige. Mme [redacted] répond que la nouvelle attestation de la BPGO corrigée et complétée (pièce 10) ne surgit qu'à l'occasion de cette procédure et que ce document n'est pas sincère. S'agissant du courrier d'IN & FI (pièce 3 du défendeur), Mme [redacted] s'étonne à nouveau qu'il ait fallu attendre l'introduction de cette procédure pour obtenir ce document, outre qu'il ne mentionne pas les informations nécessaires sur le montant du prêt sollicité, ni la durée d'amortissement du prêt ou le taux d'intérêt.

Mme [redacted] estime donc que les défendeurs échouent à démontrer que la condition suspensive ne s'est pas réalisée et sollicite donc l'exécution du contrat.

Dans leurs dernières écritures signifiées par voie électronique le 26 octobre 2023, M. et Mme [redacted] concluent au débouté des prétentions adverses et à la condamnation de la demanderesse aux dépens et à leur payer 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en affirmant que conformément à la promesse de vente, ils justifient par les courriers du 27 juillet 2022 de IN&FI CREDITS et du 29 juillet 2022 de la Banque Populaire Grand Ouest qu'ils ont obtenu un refus de prêt des banques sollicitées, soit avant l'expiration de la levée d'option fixée au 30 septembre 2022. Ils répondent que les courriers correspondent au bien objet de la vente et soutiennent donc que Mme [redacted] n'est pas fondée à demander le paiement de l'indemnité d'immobilisation.

La procédure a été clôturée le 30 novembre 2023 par ordonnance du juge de la mise en état du même jour.

Cependant, la promesse de vente stipulait également que « l'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt devra être notifiée par le bénéficiaire au promettant et au notaire. »

En l'espèce, il apparaît manifestement, conformément aux conclusions de Mme [redacted] qui ne sont pas démenties sur ce point, ainsi qu'à l'introduction de la présente procédure, que M. et Mme [redacted] ont omis de justifier auprès du promettant et du notaire des refus dont ils avaient été informés par leur courtier et leur banquier.

Or, le contrat poursuivait en prévoyant alors que « A défaut de cette notification, le promettant aura, à l'expiration du délai ci-dessus, la faculté de mettre le bénéficiaire en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition. Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire. Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la constatation de la réception, sans que le bénéficiaire ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. »

Cependant, Mme [redacted] ne justifie pas avoir mis en œuvre cette procédure prévue au contrat pour permettre de constater que la condition suspensive était réputée non réalisée du fait de l'absence de justificatif produit par le bénéficiaire. Elle n'allègue d'ailleurs pas avoir sollicité ces justificatifs auprès de M. et Mme [redacted], et aucun courrier ni simple ni recommandé n'est produit en ce sens.

Par conséquent, Mme [redacted] ne peut utilement se prévaloir de l'absence de justificatif des démarches effectuées par ses acquéreurs pour obtenir le prêt alors qu'elle n'a pas sollicité en temps utile ceux-ci, en appliquant la procédure prévue à la promesse de vente.

En conséquence, M. et Mme [redacted] ayant effectué la demande de prêt conformément aux conditions contractuelles sans que Mme [redacted] n'en sollicite les justificatifs en temps utile, elle sera déboutée de sa demande de paiement de la somme de 14 000 €.

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.*

Mme [redacted], succombant à l'instance, sera condamnée aux dépens.

Sur les frais irrépétibles :

En application de l'article 700 du code de procédure civile, *dans toutes les instances le juge condamne la partie tenue aux dépens ou 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 lieu à condamnation.*

Mme [redacted] qui supporte les dépens, sera condamnée à payer à M. [redacted] et Mme [redacted] une somme de 2 500 € sur le fondement de cet article.

Sur l'exécution provisoire :

Aux termes de l'article 514 du code de procédure civile, applicable aux procédures introduites depuis le 1^{er} 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 suivant dispose 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 statuant d'office ou sur demande d'une partie, par une décision spécialement motivée.*

Rien ne justifie d'écarter ce principe en l'espèce.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par décision contradictoire, susceptible d'appel :

DEBOUTE Mme _____ de sa demande en paiement de l'indemnité d'immobilisation ;

CONDAMNE Mme _____ à verser à M. _____ et Mme _____ une somme de 2 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Mme _____ aux dépens ;

RAPPELLE que la décision est de droit exécutoire par provision.

La Greffière

La Présidente



En conséquence,
La République Française,

Mande et ordonne

A tous huissiers du ressort de ce tribunal,
de mettre le présent jugement à exécution ;

Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République et aux
les tribunaux judiciaires d'y faire mention ;

A tous commissaires et officiers de justice de ce ressort,
mandatés lors de l'expédition de ce jugement ;

Pour copie certifiée conforme au présent jugement,
délivrée par Nous, greffier du tribunal judiciaire
du MANS

Le Greffier

Le 7.4.2026



