

**Cour d'appel  
Lyon  
Chambre civile 1, section B**

**28 Avril 2015**

**Réformation**

**N° 13/08493**

M. Jean-Marc PASTOR, Mme Marion BANIZETTE épouse divorcée PASTOR

Mme Catherine PELLETIER ÉPOUSE DUCLOS, M. Jean-Louis DUCLOS

Contentieux Judiciaire

**Numéro JurisData : 2015-009454**

### **Résumé**

Les vendeurs d'un bien immobilier sont fondés à soutenir que la non-réalisation de la condition suspensive du compromis de vente est imputable aux acquéreurs et à se prévaloir de la clause pénale. Alors 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, les acquéreurs justifient avoir déposé une demande de prêt qui a fait l'objet d'un refus mais le montant du prêt sollicité de 511 993 euros était supérieur à celui de 511 600 euros prévu au compromis et les acheteurs ne justifient pas avoir informé leurs vendeurs ou le notaire de ce refus avant la date fixée au compromis. Ils ne justifient pas non plus avoir déposé dans les délais prévus d'autres demandes de prêts conformes aux prévisions du compromis auprès d'autres organismes bancaires puisque le refus de prêt opposé par un autre établissement financier est postérieur à la date prévue pour la réitération de la vente. En outre, les acheteurs qui avaient déclaré au compromis qu'il n'existait pas d'empêchement à l'octroi du crédit et que les charges résultant de cet emprunt n'excédaient pas de plus du tiers leurs ressources ne justifient pas de leurs revenus et charges à l'époque du compromis malgré les demandes formulées par les vendeurs. Ces derniers doivent donc obtenir le paiement de la clause pénale dont le montant fixé à 10% du prix est conforme à la pratique habituelle et n'est pas manifestement excessif. Les acheteurs sont ainsi condamnés solidairement au paiement de la somme de 46 600 euros.

R.G : 13/08493

Décision du Tribunal de Grande Instance de SAINT-ETIENNE  
Au fond du 17 septembre 2013  
RG : 10/03576  
ch civile n°1

PASTOR  
BANIZETTE

C/

PELLETIER ÉPOUSE DUCLOS  
DUCLOS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

1ère chambre civile B

ARRET DU 28 Avril 2015

APPELANTS :

M. Jean-Marc PASTOR

Représenté par la SELARL LAFFLY & ASSOCIES-LEXAVOUE LYON, avocat au barreau de LYON  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2014/2208 du 06/03/2014 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de LYON)

Mme Marion BANIZETTE épouse divorcée PASTOR  
Représentée par la SELARL LAFFLY & ASSOCIES-LEXAVOUE LYON, avocat au barreau de LYON  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2013/032395 du 21/11/2013 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de LYON)

INTIMES :

Mme Catherine PELLETIER ÉPOUSE DUCLOS  
née le 04 Juillet 1956 à Clermont Ferrand

Représentée par Me Pierre BUISSON, avocat au barreau de LYON Assistée de Me Philippe MARCHAL, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE

M. Jean-Louis DUCLOS  
né le 23 Août 1952 à Saint Etienne

Représentée par Me Pierre BUISSON, avocat au barreau de LYON Assistée de Me Philippe MARCHAL, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE

\* \* \* \* \*

Date de clôture de l'instruction : 17 Septembre 2014

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 16 Mars 2015

Date de mise à disposition : 28 Avril 2015  
Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Jean-Jacques BAIZET, président
- Marie-Pierre GUIGUE, conseiller
- Michel FICAGNA, conseiller

assistés pendant les débats de Emanuela MAUREL, greffier

A l'audience, Jean-Jacques BAIZET a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

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

Par acte authentique du 29 janvier 2010, M et Mme Pastor ont conclu avec M et Mme Duclos un compromis de vente en vue d'acquérir un bien immobilier situé à la Versanne pour le prix de 466 000 euros. La vente était soumise à une condition suspensive d'obtention d'un prêt de 511 600 euros,

sur une durée minimum de 25 ans, à un taux maximum de 4%, l'acquéreur devant justifier, sous peine de nullité de l'acte, de l'obtention du prêt au plus tard le 29 mars 2010.

La vente n'a pas été réitérée malgré une sommation délivrée à M et Mme Pastor. Estimant que la non-réalisation de la condition suspensive était imputable à ces derniers, M. et Mme Duclos les ont assignés en paiement de la clause pénale et de dommages intérêts.

Par jugement du 17 septembre 2013, le tribunal de grande instance de Saint Etienne a condamné in solidum M et Mme Pastor à payer à M et Mme Duclos la somme de 30 000 euros en réparation du préjudice résultant des fautes contractuelles qu'ils ont commises, et autorise le notaire à remettre à M. et Mme Duclos la somme de 2 000 euros séquestrée à son étude.

M. Pastor et Mme Banizette, appelants, concluent à la réformation du jugement et au rejet des demandes de M et Mme Duclos.

Ils soutiennent que la date du 29 mars 2010 fixée au compromis de vente n'est pas une condition suspensive ou résolutoire, qu'ils ont justifié du non- accomplissement de la condition suspensive au jour de la réitération, le compromis ayant été prorogé par les parties.

Ils font valoir que la date de réalisation de la condition qui permet de connaître de l'accomplissement des obligations des parties est toujours celle de la réitération par acte authentique, qu'ils ont tenu le notaire informé de leurs démarches et ont agi de bonne foi, qu'ils ont accompli toutes diligences utiles en vue de l'obtention d'un prêt, qu'ils justifient que leur demande de prêt étaient conformes aux caractéristiques visées dans le compromis.

Ils demandent que le notaire soit autorisé à leur restituer le dépôt de garantie de 2 000 euros.

Très subsidiairement, ils considèrent que les époux Duclos ne démontrent aucun préjudice en lien de causalité avec la faute alléguée, ou que la demande de dommages intérêts soit limitée de manière symbolique, et qu'ils soient autorisés à s'acquitter de toute somme mise à leur charge dans un délai de 24 mois.

Ils sollicitent la condamnation de M et Mme Duclos à leur payer la somme de 2 000 euros à titre de dommages intérêts.

M et Mme Duclos concluent à la confirmation du jugement en ce qu'il a accueilli leur demande, à sa réformation sur les montants alloués.

Ils sollicitent la condamnation solidaire de M.Pastor et Mme Banizette à leur payer la somme de 46 600 euros au titre de la clause pénale, et celle de 9 916,13 euros à titre de dommages intérêts. Ils demandent que le notaire soit autorisé à leur restituer la somme de 2 000 euros correspondant au dépôt de garantie.

Ils soutiennent que M et Mme Pastor ont manqué à leurs obligations contractuelles, qu'ils ont sollicité un prêt d'un montant supérieur à celui indiqué dans le compromis (511 993 euros au lieu de 511 600 euros), qu'ils étaient de mauvaise foi à la signature de l'acte puisqu'ils n'avaient pas les moyens financiers de leur engagement, que l'attestation du Crédit Agricole qu'ils produisent est un certificat de complaisance, qu'ils ne justifient d'aucune démarche sérieuse auprès d'autres établissements bancaires pour obtenir le crédit, et qu'ils n'ont pas informé le vendeur du refus de prêt.

Ils estiment que M et Mme Pastor n'étaient pas de bonne foi lors de la signature du compromis, car ils ont caché leur situation financière.

Ils considèrent que le montant de la clause pénale (46 600 euros) est inférieur à leur préjudice réel, puisqu'ils avaient préparé leur déménagement, versé des arrhes, signé un compromis pour l'achat d'une autre maison, qu'ils avaient obtenu un prêt relais qui n'a pas pu être soldé en raison de l'absence de vente, qu'ils ont dû revendre une maison dans l'urgence à un prix inférieur au prix d'achat.

## MOTIFS

Attendu que l'obligation de loyauté qui doit présider au débat judiciaire et le respect du principe de la contradiction imposent qu'une partie communique à ses adversaires des pièces lisibles ; que M Pastor et Mme Banizette communiquent en pièces 5 et 10 des documents illisibles qui doivent par conséquent être écartés des débats ;

Attendu que le compromis de vente était soumis à la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur d'un prêt de 511 600 euros d'une durée maximale de 25 ans , un taux d'intérêt maximum hors assurance de 4% l'an; qu'il était stipulé: 'l'acquéreur devra effectuer, dans les plus brefs délais, toutes les démarches nécessaires à l'obtention d'un tel prêt et notamment à déposer sa demande de prêt dans un délai de un mois à compter des présentes. La condition d'obtention du prêt sera considérée comme remplie si l'acquéreur justifie d'une ou plusieurs offres couvrant le besoin de financement prévu. Si l'acquéreur produit une attestation de banque lui refusant le financement sollicité, la condition suspensive du prêt sera considérée comme non réalisée. L'acquéreur devra justifier, sous peine de nullité des présentes, l'obtention du ou des prêts sollicités au plus tard le 29 mars 2010. A défaut du respect de ces formalités, l'acquéreur serait considéré comme n'ayant pas respecté ses obligations.';

que la vente devait être réalisée par acte authentique au plus tard le 20 avril 2010; que l'acte du 29 janvier 2010 disposait : 'si la non obtention du ou des prêts avait pour cause une faute ou une négligence de l'acquéreur, le vendeur aura la faculté:

-soit de considérer le présent accord comme nul et non avenue et ainsi de se dégager de tout engagement vis-à-vis de l'acquéreur 8 jours après sommation de réitérer la vente par acte authentique faite à ce dernier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,

-soit d'en exiger l'exécution et de solliciter tous dommages et intérêts devant la juridiction compétente.

Dans l'un et l'autre des cas, la somme représentant le dépôt de garantie sera remise au vendeur à titre d'indemnité d'immobilisation (...).

que de plus, la promesse synallagmatique de vente contenait également une clause pénale rédigée en ces termes : 'le non respect par l'une des parties de ses engagements résultant de la présente convention donnera lieu au paiement de dommages et intérêts fixés forfaitairement à 10% du prix de vente de l'immeuble tel qu'indiqué aux présentes (...)'. ;

Attendu que le premier juge a exactement rappelé 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 ;

Attendu que M Pastor et Mme Banizette justifient par une attestation du Crédit Agricole Loire Haute Loire, qu'ils ont déposé une demande de prêt qui a fait l'objet d'un refus notifié par des lettres du 26 mars 2010 et du 20 avril 2010 ; que cependant, le montant du prêt sollicité (511 993 euros), était supérieur à celui prévu au compromis (511 600 euros) ; qu'ils ne justifient pas avoir informé leurs vendeurs ou le notaire de ce refus avant le 20 avril 2010, alors que le délai contractuel avait été fixé au 29 mars 2010 ; qu'ils n'établissent pas non plus avoir, dans les délais prévus, déposé d'autres demandes de prêts conformes aux prévisions du compromis auprès d'autres organismes bancaires ; que le refus qui leur a été opposé par le Crédit Immobilier de France le 19 mai 2010 est bien postérieur à la date prévue pour la réitération de la vente;

Attendu par ailleurs, que dans le compromis de vente, M Pastor et Mme Banizette ont déclaré qu'à leur connaissance, il n'existait pas d'empêchement à l'octroi du crédit et que les charges résultant de cet emprunt n'excédaient pas de plus du tiers leurs ressources ; que malgré les demandes de M et Mme Duclos formulées à cet égard, ils ne justifient pas de leurs revenus et charges à l'époque du compromis, et n'ont pas régularisé la production de documents lisibles contenus dans leurs pièces 5 et 10, seuls éléments qui auraient pu permettre de connaître leur situation financière, puisqu'il s'agit des études du Crédit Agricole sur leur situation au regard du prêt sollicité; que les intimés soulignent à juste titre qu'ils ont caché leur situation financière réelle et n'ont pas fait preuve de bonne foi lors de l'exécution du pré-contrat ;

Attendu par conséquent, que M Pastor et Mme Banizette qui ne justifient pas avoir sollicité dans les délais fixés un prêt conforme aux prévisions du compromis, et qui, de surcroît, n'ont pas avisé leurs vendeurs du refus de prêt qui leur a été opposé dans le délai prévu au compromis, sont tenus au paiement de la clause pénale prévue au contrat ; que le montant de celle-ci fixé à 10% du prix, est conforme à la pratique habituelle et n'est pas manifestement excessif ; que M Pastor et Mme Banizette doivent être condamnés solidairement au paiement de la somme de 46 600 euros ;

Attendu que les intimés ne sont pas fondés à solliciter l'indemnisation d'un préjudice complémentaire de 9 916,13 euros, qu'ils ne démontrent pas que leur préjudice dépasse le montant de la clause pénale ;

Attendu que M Pastor et Mme Banizette qui succombent, doivent être déboutés de leur demande de dommages intérêts ;

Attendu qu'ils ont déjà de fait bénéficié de longs délais de paiement ; qu'ils n'explicitent pas, ni ne justifient leur situation financière actuelle ; qu'il ne peut être fait droit à leur demande de délais de paiement ;

Attendu qu'ils doivent supporter les dépens et une indemnité en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

#### PAR CES MOTIFS

Ecarte des débats les pièces 5 et 10 de M Pastor et Mme Banizette,  
Réforme le jugement entrepris,  
Statuant à nouveau,

Condamne M Pastor et Mme Banizette solidairement à payer à M et Mme Duclos la somme de 46 600 euros,

Autorise le notaire à restituer à M et Mme Duclos la somme de 2 000 euros correspondant au dépôt de garantie, cette somme étant à valoir sur celle de 46 600 euros,

Déboute M et Mme Duclos de leur demande en paiement de la somme de 9 916,13 euros,

Déboute M Pastor et Mme Banizette de leurs demandes,

Condamne M Pastor et Mme Banizette à payer à M et Mme Duclos la somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette la demande de M Pastor et Mme Banizette présentée sur ce fondement,

Condamne in solidum M Pastor et Mme Banizette aux dépens de première instance et d'appel, avec, pour ces derniers, droit de recouvrement direct par Maître Buisson, avocat.

**Décision Antérieure**

.. Tribunal de grande instance Saint Etienne du 17 septembre 2013 n° 10/03576

---

**Note de la Rédaction :**

Critère(s) de sélection : contentieux courant

---

**Abstract**

∴ Contrat, vente, compromis de vente, condition suspensive d'obtention d'un financement bancaire, défaillance de la condition imputable à l'acheteur (oui), justification du dépôt d'une demande de prêt conforme au compromis dans les délais contractuels (non), mention du compromis, déclaration de ressources et charges compatibles avec l'octroi du prêt devant être sollicité, défaut de justification de la situation de ressources des acheteurs (oui), conséquence, clause pénale applicable (oui), montant = 10 pour cent du prix de vente, caractère manifestement excessif de l'indemnité (non), montant = 46600 euros.