

**TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE
de DIJON**

Extrait des minutes du Secrétariat-
Greffier du Tribunal de Grande Ins-
tance de Dijon, Département de la
Côte-d'Or.

2ème Chambre

MINUTE N° *11/130*

DU : 31 Mai 2011

AFFAIRE N° : 08/03275

Jugement Rendu le 31 MAI 2011

AFFAIRE :

N A G M G veuve M.
L G M M épouse S
SARL A I

C/

D P M épouse J.
P N J

ENTRE :

Madame N A G M G veuve M.
née le [] à [] ()
de nationalité française
retraîtée
demeurant []

représentée par Maître Michel ROUSSEAU, avocat au barreau de
DIJON plaidant

Madame L G M M épouse S.
née le [] à [] ()
de nationalité française
préparatrice de commande
demeurant []

représentée par Maître Michel ROUSSEAU, avocat au barreau de
DIJON plaidant

La société A I
SARL inscrite au registre du commerce et des sociétés de Dijon sous le
N° [] dont le siège social est sis []
représentée par son gérant en exercice domicilié audit siège

représentée par Maître Michel ROUSSEAU, avocat au barreau de
DIJON plaidant

DEMANDERESSES

h

ET :

Madame D. P. M. épouse J
née le [] à []
de nationalité française
employée de maison
demeurant []

représentée par Maître Claude SIRANDRE, avocat au barreau de
DIJON plaissant

Monsieur P. N. J
né le [] à []
de nationalité française
ouvrier paysagiste en invalidité
demeurant []

représenté par Maître Claude SIRANDRE, avocat au barreau de DIJON
plaissant

DEFENDEURS

* * *

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

DEBATS :

Présidente : Madame Martine MILLERAND, Vice-Présidente
Assesseurs : Madame Nathalie RENARD, Vice-Présidente
: Monsieur Olivier PERRIN, Juge
Greffier : Madame Béatrice BLIN-GARNIER

En audience publique le 5 avril 2011

Madame RENARD a présenté le rapport oral prévu par l'article 785 du
Code de Procédure Civile.

Ouï les avocats des parties en leurs plaidoiries ;

DELIBERE :

- au 31 Mai 2011
- Mêmes Magistrats

JUGEMENT :

- Prononcé publiquement par mise à disposition du jugement au greffe



du Tribunal, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du nouveau code de procédure civile ;

- contradictoire

- en premier ressort

- rédigé par Madame RENARD

- signé par Madame MILLERAND, Présidente et Madame BLIN-GARNIER, Greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Copie certifiée conforme et copie revêtue de la formule exécutoire
délivrée le 1/09/11

à

Me Michel ROUSSEAU

Me Claude SIRANDRE

* * * *

EXPOSE

Selon acte sous seing privé en date du 5 mars 2008, madame N. G. veuve M. en qualité d'usufruitière, et madame L. M. épouse S. en qualité de nue-copropriétaire, ont vendu à monsieur et madame J. une maison à usage d'habitation sise à au prix principal de 274 000 euros, outre 6 000 euros pour les meubles meublants. La réitération de la vente par acte authentique, fixée au 16 juin 2008, n'est pas intervenue.

Par acte d'huissier de justice délivré le 4 août 2008, madame N. G. veuve M., madame L. M. épouse S. et la SARL A. ont fait assigner monsieur P. J. et madame D. M. épouse M. devant la présente juridiction à laquelle ils ont demandé, sur le fondement des articles 1134, 1147, 1184 et 1226 du code civil, de condamner solidairement les défendeurs à payer aux consorts M. la somme de 28 000 euros au titre de la clause pénale, à la SARL A. celle de 15 000 euros prévue dans la clause pénale, outre celle de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des dépens comprenant les frais de saisie-conservatoire, avec distraction, et le prononcé de l'exécution provisoire.

Aux termes de leurs dernières conclusions reçues le 24 février 2011, les demanderesses ont prétendu que le "compromis" était régulier et la vente parfaite, que les époux J. avaient reçu un acte complet, qu'ils avaient renoncé à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, que les dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation prévoyant une faculté de rétractation, avaient été respectées, que les époux J. ne justifiaient pas de ce que le consentement de monsieur aurait été vicié par un trouble mental au moment de la conclusion du contrat, qu'il n'y avait aucune atteinte au

domicile conjugal, que la rédaction d'un procès-verbal de difficultés par le notaire était inutile, que leur demande d'application de la clause pénale était recevable, et que dès lors le refus de réitérer l'acte de vente constituait une rupture unilatérale du contrat. Les consorts M. [redacted] ont sollicité la condamnation solidaire des époux J. [redacted] à leur payer la somme de 43 000 euros en application de la clause pénale prévue par le compromis de vente comprenant les honoraires d'agence revenant à la société A. [redacted], et subsidiairement à payer aux consorts M. [redacted] la somme de 28 000 euros en application de la clause pénale et à la société A. [redacted] le montant de la commission de 15 000 euros, ainsi que la somme de 5 000 euros au titre des frais irrépétibles, en sus des dépens comprenant les frais de saisie conservatoire, avec distraction, et le prononcé de l'exécution provisoire.

Suivant leurs dernières écritures déposées le 28 mars 2011, monsieur et madame J. [redacted] ont soutenu que le "compromis" et la clause pénale avaient perdu leurs effets à compter du 17 juin 2008, que monsieur J. [redacted] était atteint d'un trouble mental au moment de l'acte, que madame J. [redacted] ne pouvait signer seule un acte de disposition concernant le domicile conjugal, que la notification de l'acte n'était pas complète, que le délai de rétractation n'avait pas été respecté, qu'il n'y avait eu aucun refus de leur part dans le délai imparti pour signer l'acte. Ils ont conclu au débouté des demandes. Subsidiairement, ils ont sollicité la réduction de la clause pénale à la somme de 1 euro. Ils ont réclamé la mainlevée des saisies, la condamnation in solidum des consorts M. [redacted] à leur payer la somme de 20 000 euros à titre de dommages et intérêts, celle de 5 000 euros pour leurs frais irrépétibles, ainsi que la condamnation de la société A. [redacted] à leur verser la somme de 20 000 euros à titre de dommages et intérêts, et celle de 5 000 euros pour leurs frais irrépétibles, et la condamnation solidaire des demanderessees aux dépens comprenant les frais de saisies et de mainlevées, avec distraction.

Il est renvoyé aux écritures des parties pour un plus ample exposé des prétentions et moyens.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 30 mars 2011.

A l'issue de l'audience tenue le 5 avril 2011, l'affaire a été mise en délibéré au 31 mai 2011, date à laquelle la présente décision a été rendue.

* * *

MOTIFS DE LA DECISION

* Sur la régularité de l'acte de vente :

Attendu que l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation énonce que pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte ;

✓

Attendu que cet article précise que cet acte est notifié à l'acquéreur 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, et que la faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes ;

Attendu que les demanderesses produisent l'original d'un acte sous seing privé de "vente de biens et droits immobiliers sous conditions suspensives" conclu entre madame N. G. veuve M. et madame L. M. épouse S., vendeurs, et madame D. M. épouse J. et monsieur P. J., acquéreurs, les 5 et 8 mars 2008 portant sur une maison d'habitation sise à ..., au prix de 274 000 euros, outre 6 000 euros pour les meubles meublant ;

Attendu que monsieur et madame J. ont déclaré effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt ;

Attendu que par lettres recommandées avec accusés de réception signés les 10 et 11 mars 2008, la société A. a notifié aux époux J. ce compromis en leur mentionnant qu'ils disposaient d'un délai de 7 jours pendant lequel ils pouvaient rétracter leur consentement, ce délai commençant à courir à compter du lendemain de la présentation par la poste de la lettre recommandée, et précisant que la rétractation devrait lui être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ;

Attendu qu'il est mentionné dans l'acte sous seing privé, en page 2 paraphée par les parties, que "pour le cas où l'acquéreur userait de la faculté de rétractation qui lui est offerte par les dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation, la notification devra être valablement adressée au mandataire rédacteur des présentes, ainsi que les parties le requièrent expressément" ;

Attendu que les dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation ont été respectées ;

Attendu que l'article 1325 du code civil énonce que les actes sous seing privé qui contiennent des conventions synallagmatiques, ne sont valables qu'autant qu'ils ont été faits en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct ;

Attendu que l'inobservation de l'article 1325 n'entraîne pas la nullité de la convention elle-même, mais prive seulement l'écrit de sa force probante ;

Attendu que monsieur et madame J. ont signé l'exemplaire produit par les consorts M. après la mention "en autant d'originaux qu'il y a de parties" ;

Attendu qu'ils n'ont adressé aucune réclamation relative à l'absence de délivrance d'exemplaire de l'acte signé ;

Attendu qu'ils versent eux-mêmes aux débats une copie de l'acte sous seing privé contenant leurs paraphes et leurs signatures ;

Attendu qu'ils ne contestent pas le contenu de l'acte ;

Attendu que le délai de rétractation a dès lors couru à compter du 12 mars 2008 ;

Attendu que madame D. [nom] a écrit le 25 juin 2008 qu'elle se désistait de l'acquisition de la maison vendue et autorisait les consorts M. [nom] "à disposer" de leur maison et à "la vendre en toute liberté", invoquant "des éléments causés" par son mari hospitalisé et l'absence de fonds nécessaires ;

Attendu que cette rétractation, intervenue postérieurement au délai légal de 7 jours, est tardive et dès lors inopérante ;

Attendu que l'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu'en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, ce dossier comprenant :

- 1° le constat de risque d'exposition au plomb
- 2° l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante
- 3° l'état relatif à la présence de termites
- 4° l'état de l'installation intérieure de gaz
- 5° dans certaines zones, l'état des risques naturels et technologiques
- 6° le diagnostic de performance énergétique ;

Attendu qu'il est précisé qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3° et 4°, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante, et qu'en l'absence du document mentionné au 5°, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander une diminution du prix ;

Attendu qu'en l'espèce, il est indiqué dans l'acte sous seing privé de vente que le vendeur remet le diagnostic technique contenant un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, et un diagnostic de performance énergétique ;

Attendu que l'acte authentique de vente n'a pas été dressé ;

Attendu qu'aucune nullité de l'acte sous seing privé n'est encourue sur le fondement de ces dispositions légales ;

*** Sur la caducité du compromis :**

Attendu que par lettre en date du 27 mai 2008 la société A. [nom] a informé les époux J. [nom] de la date du 25 juin 2008 fixée pour la réitération de la vente par acte authentique notifiée ;

Attendu que l'acte sous seing privé stipule que "l'acte authentique sera établi sur convocation du notaire au plus tard le 16 juin 2008" ;

Attendu qu'il ne résulte pas des termes du contrat que cette date serait érigée en condition résolutoire ;

Attendu que les époux J. [nom] n'ont pas réclamé le paiement de la clause pénale pour refus de régulariser la vente ;

CA

Attendu qu'à la suite de la lettre susvisée fixant la date de signature de l'acte authentique, madame J. [redacted] a informé de son "désistement", sans contester le report de la date initialement prévue du 16 juin 2008 ;

Attendu qu'il n'y a dès lors pas de caducité de l'acte sous seing privé de vente ;

*** Sur le consentement :**

Attendu que l'article 489 du code civil dans sa rédaction applicable au litige, énonce que pour faire un acte valable, il faut être sain d'esprit, et que c'est à ceux qui agissent en nullité pour cette cause de prouver l'existence d'un trouble mental au moment de l'acte ;

Attendu que les défendeurs produisent des bulletins de sortie du C.H.S. LA CHARTREUSE faisant état d'hospitalisations de monsieur P. [redacted] J. [redacted] au cours de l'année 2007, puis du 29 mars au 23 avril 2008, du 28 avril au 27 mai 2008, et ultérieurement ;

Attendu que monsieur J. [redacted] n'a pas été hospitalisé du 14 décembre 2007 au 29 mars 2008 ;

Attendu que le docteur C. [redacted] P. [redacted], qui a suivi monsieur P. [redacted] J. [redacted] de novembre 2008 à septembre 2009, a attesté le 8 février 2011, que "cliniquement et à la lecture du dossier... dès janvier 2007, monsieur J. [redacted] présentait une instabilité majeure de son état psychique avec une forte altération de sa capacité de discernement dans les décisions de la vie courante" ;

Attendu que dans un certificat en date du 9 février 2009, elle a précisé que la pathologie de monsieur J. [redacted] pouvait se manifester par "un trouble du rapport à la réalité altérant les capacités du sujet à prendre des décisions cohérentes" ;

Attendu que le docteur H. [redacted] M. [redacted] exerçant au C.H.S LA CHARTREUSE, qui suit monsieur P. [redacted] J. [redacted] depuis septembre 2009, a certifié le 3 février 2011 qu'il ressortait du dossier médical que ce dernier "présentait un état mental fortement altéré au moment où il effectuait ses transactions dès le premier semestre 2008 puisqu'il bénéficiait d'hospitalisation sous le régime de l'H.D.T. (hospitalisation à la demande d'un tiers) qui n'est prescrite que si les troubles rendent impossibles le consentement du patient et que l'état relève de soins hospitaliers ainsi que d'une surveillance importante constante" ;

Attendu que madame L. [redacted] F. [redacted] 3, psychologue clinicienne, a certifié, le 30 décembre 2008, que monsieur P. [redacted] J. [redacted] souffrait "d'une dépression grave, associée à un doute pathologique", rendant "impossible toute décision et/ou modification de sa vie actuellement, étant bien entendu qu'un achat représente une démarche particulièrement dangereuse pour son équilibre, difficilement maintenu" par les "équipes pluridisciplinaires" ;

Attendu que le docteur D. [redacted] R. [redacted] a établi, le 26 juin 2008, une demande de placement de monsieur P. [redacted] J. [redacted] sous sauvegarde de justice "compte tenu de l'altération de ses facultés personnelles" ;

4

Attendu que des attestations émanant de parents de monsieur J. ont font état de ce que celui-ci était "malade" au moment de la signature de l'acte de vente ;

Attendu que les attestations établies par des membres du personnel de la société A. relatent que les époux J. ont visité le bien les premier et 5 mars 2008, et à nouveau le 18 mars 2008 postérieurement à la signature de l'acte, notamment parce qu'ils envisageaient des travaux d'aménagement ;

Attendu qu'à l'examen de l'ensemble des pièces médicales qui font état d'une altération de ses facultés mentales depuis plus d'un an, et au regard des hospitalisations fréquentes et régulières de monsieur J., dont l'une est intervenue moins d'un mois après la signature de l'acte litigeux, et bien qu'il ne soit fourni aucune information sur l'éventuelle suite donnée à la demande de placement sous sauvegarde de justice du docteur D. R., il est établi l'existence d'un trouble mental de monsieur J. au moment de l'acte sous seing privé de vente signé le 5 mars 2008, qui lui a fait perdre sa lucidité, et qui a été de nature à vicier son consentement ;

Attendu que l'engagement de monsieur et madame J., destiné à acheter ensemble une maison d'habitation pour y demeurer, était indivisible ;

Attendu qu'en conséquence, l'acte sous seing privé sera déclaré nul ;

Attendu que les demanderesses seront dès lors déboutées de leur demande en paiement fondées sur la conclusion d'un acte nul ;

Attendu qu'en l'absence de démonstration d'une faute, la société A. sera déboutée de sa demande subsidiaire en dommages et intérêts ;

*** Sur les autres demandes :**

Attendu qu'il convient d'ordonner la mainlevée de la saisie-conservatoire pratiquée le 31 juillet 2008 entre les mains de la S. G. et dénoncée les 4 et 5 août 2008 en vertu d'une ordonnance rendue le 23 juillet 2008 ;

Attendu que les époux J., qui ne font pas la démonstration d'une faute commise par les consorts M. et la société A., seront déboutés de leur demande d'allocation de dommages et intérêts ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire ;

Attendu que les consorts M. et la société A., qui succombent, seront tenus in solidum aux dépens comprenant les frais de saisie et de mainlevée, avec distraction ;

Attendu qu'il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge de chacune des parties leurs frais irrépétibles ;

Attendu qu'elles seront dès lors déboutées de leurs demandes d'indemnité au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

M

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort, mis à disposition au greffe,

- déclare nul l'acte sous seing privé de "vente de biens et droits immobiliers sous conditions suspensives" signé par madame N. G. veuve M. et madame L. M. épouse S., vendeurs, et par madame D. M. épouse J. et monsieur P. J., acquéreurs, les 5 et 8 mars 2008 portant sur une maison d'habitation sise

- déboute madame N. G. veuve M., madame L. M. épouse S. et la S.A.R.L. A. de leurs demandes en paiement à l'encontre de madame D. M. épouse J. et monsieur P. J. au titre de la clause pénale et à titre d'indemnité ;

- ordonne la mainlevée de la saisie-conservatoire pratiquée le 31 juillet 2008 entre les mains de la S. G. et dénoncée les 4 et 5 août 2008, en vertu d'une ordonnance rendue le 23 juillet 2008 ;

- déboute madame D. M. épouse J. et monsieur P. J. de leurs demandes d'allocation de dommages et intérêts ;

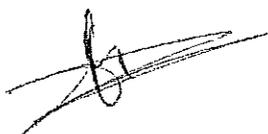
- dit n'y avoir lieu d'ordonner l'exécution provisoire ;

- déboute les parties de leurs demandes d'indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamne in solidum madame N. G. veuve M., madame L. M. épouse S. et la S.A.R.L. A. aux dépens, comprenant les frais de saisie-conservatoire et de mainlevée, avec distraction.

En foi de quoi, le présent jugement a été signé par la Présidente et la Greffière.

La Greffière



La Présidente