

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE NANTERRE**

■

PÔLE CIVIL

1ère Chambre

**JUGEMENT RENDU
LE
23 Décembre 2024**

**Portails
DB3R-W-B7H-YWGD**

N° Minute :

AFFAIRE

[REDACTED]

C/

[REDACTED]

Copies délivrées le :

DEMANDEURS

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

représentée par Me Stéphanie GRANCHON, avocat au barreau de
HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : PN 7

DEFENDEURS

[REDACTED]

[REDACTED]

représenté par Me Valérie TOUTAIN DE HAUTECLOCQUE, avocat au
barreau de PARIS, vestiaire : D0848

[REDACTED]

[REDACTED]

représentée par Me Samuel ZEITOUN, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire : E 1026

En application des dispositions des articles 871 du code de procédure
civile, l'affaire a été débattue le 19 Juin 2024 en audience publique
devant :

Sandrine GIL, 1ère Vice-présidente

magistrats chargés du rapport, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries au tribunal composé de :

Alix FLEURIET, Vice-présidente

qui en ont délibéré.

Greffier lors du prononcé : **Henry SARIA, Greffier.**

JUGEMENT

prononcé en premier ressort, par décision contradictoire et mise à
disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue
de l'audience puis à l'avis de prorogation donné le 23 Décembre 2024.

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Par acte [REDACTED] que reçu le 20 janvier 2022 [REDACTED] notaire [REDACTED]
M [REDACTED] d'une part et [REDACTED]
[REDACTED]

Cette promesse a été consentie pour une durée expirant le 31 octobre 2022 à 16 heures.

Les époux [REDACTED] ont sequestré entre les mains de Me [REDACTED] notaire, une somme de 18 500 euros au titre de l'indemnité d [REDACTED] ilisation.

La promesse de vente a été signée sous différentes conditions suspensives, notamment l'obtention au plus tard le 31 juillet 2022 d'un permis de construire exprès devenu définitif.

Les époux [REDACTED] ont obtenu leur permis de construire par arrêté du 23 juin 2022.

Par requête déposée le 22 août 2022, les époux Rouckout, propriétaires de parcelles voisines du terrain objet de la promesse de vente, ont saisi le tribunal administratif de Versailles pour contester ce permis de construire.

Par requête déposée le 29 août 2022, ils ont également saisi le juge des référés du tribunal administratif de Versailles afin d'en obtenir la suspension.

Par ordonnance rendue le 23 septembre 2022, le juge des référés du tribunal administratif de Versailles a fait droit à la demande de suspension de l'arrêté du 23 juin 2022.

La promesse de vente a en conséquence été prorogée au 30 décembre 2022.

Le 8 mars 2023, les époux [REDACTED] ont informé la [REDACTED] qu'ils renonçaient à se porter acquéreurs de leur terrain.

[REDACTED] llicité la restitution de l'indemnité d [REDACTED] ilisation sequestrée entre les mains de Me [REDACTED] par plusieurs courriel [REDACTED] lettres de mise en demeure des 2 mai et 2 juin 2023, demandes auxquelles la [REDACTED] s'est opposée.

Par actes d'hui [REDACTED] date d [REDACTED] t et 12 septembre 2023, les consorts [REDACTED] ont fait assigner la [REDACTED] et Me [REDACTED] devant le tribunal judiciaire de Nanterre.

Aux ter [REDACTED] leurs dernières conclusions notifiées par voie électronique le 15 avril 2024, les consorts [REDACTED] demandent au tribunal de :

- condamner la [REDACTED]
- d [REDACTED] ilisation stipulée dans l [REDACTED]
- juger que la [REDACTED] à intervenir sera opposable à Me [REDACTED] notaire associé de la [REDACTED] sera libérée à leur [REDACTED]

- juger que les intérêts au taux légal courront à compter de la délivrance de l'assignation et jusqu'à complet paiement,
- ordonner la capitalisation des in [REDACTED] itions de l'article 1343 [REDACTED] e civil,
- condamner, à titre princ [REDACTED] subsidiaire, Me [REDACTED] et à titre [REDACTED]

320 euros, assortie des intérêts au taux légal à compter de la délivrance de l'assignation et jusqu'à complet paiement,

- ordonner l'exécution provisoi [REDACTED] ntervenir,
- c [REDACTED] à titre principal, la [REDACTED] et, à titre subsidiaire, la [REDACTED] et Me [REDACTED] in solidum, à leur payer la somme de 4 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure,

- c [REDACTED] à titre principal, la [REDACTED] et, à titre subsidiaire, la [REDACTED] et Me [REDACTED] *in solidum* aux dépens.

[REDACTED] s dernières conclusions notifiées par voie électronique le 5 février 2024, la demande au tribunal de :

A titre principal,

- débouter les consorts [REDACTED] de l'intégralité de leurs demandes,

Reconventionnellement,

- condamner les consorts [REDACTED]

- condamner les consorts [REDACTED] intérêts,

A titre subsidiair

- condamner Me [REDACTED] à la garantir de l'ensemble des éventuelles condamnations susceptibles d'être prononcé

- condamner Me [REDACTED]

En tout état de cause,

- condamner les consorts [REDACTED] code de procédure civile, ainsi

[REDACTED] es de ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 9 février 2024, Me [REDACTED] demande au tribunal de :

- lui donner acte de ce qu'il s'en rapporte à justice sur l'attribution des fonds et qu'il ne s'exécutera [REDACTED] ision définitive,

- débouter la [REDACTED]

- débouter la [REDACTED]

dommages-intérêts,

- débouter les consorts [REDACTED] de leur demande subsidiaire en paiement formée à son encontre,

- condamner la partie qui succombera au paiement d'une somme de 3 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner la partie qui succombera aux dépens d'instance, dont distraction au profit de Me Toutain de Hauteclocque, en application de l'article 699 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 21 mai 2024.

Les parties ayant régulièrement constitué avocat, le jugement, rendu en premier ressort, sera contradictoire en application de l'article 467 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande de restitution de l'indemnité d'occupation

Au soutien de leur demande, les époux [REDACTED] font valoir que, n'ayant pu obtenir un permis de construire définitif au 30 décembre 2022, la condition suspensive prévue à la promesse de vente est défaillante, de sorte que cet avant-contrat est caduc et que l'indemnité d [REDACTED] ilisation doit leur être intégralement restituée.

En réponse aux moyens soulevés par la [REDACTED] ils soutiennent que :

- ils ont respecté l'ensemble des obligations qui leur incombait aux termes de la promesse de vente en faisant réaliser une étude géotechnique à leurs frais, en faisant intervenir des terrassiers, en obtenant un accord de leur banque sur l'obtention de leur crédit [REDACTED] ilier, après avoir réalisé

- ils n'ont pu se défendre devant le juge des référés du tribunal administratif saisi de la requête déposée par les consorts Rouckout aux fins de suspension de l'arrêté municipal leur ayant accordé leur permis de construire en raison d'une erreur d'adressage commise par le greffe du tribunal sur leur convocation,

- ils ont fait le choix de renoncer à l'acquisition du bien litigieux après avoir consulté un avocat qui les a informés des délais nécessaires à l'obtention d'une décision au fond, ainsi que des coûts de la procédure.

Ils font enfin valoir que dans un premier temps, la [REDACTED] ne s'était pas opposée à la restitution de l'indemnité d'occupation, ce qu'elle reconnaît aux témoins écritures, arguant même du fait que, conformément à son devoir de conseil, Me [REDACTED] aurait dû lui recommander de procéder à la restitution de ladite indemnité.

La [REDACTED] réplique que les époux [REDACTED] ont délibérément adopté une attitude passive, et ce de manière à compromettre l'obtention au plus tard le 31 juillet 2022 d'un permis de construire exprès devenu définitif, notamment en s'abstenant de se défendre devant le tribunal administratif saisi au fond, en parallèle de la procédure de référé-suspension diligentée par les consorts Rouckout, en choisissant de ne former aucun recours à l'encontre de l'ordonnance rendue le 23 septembre 2022 par le juge des référés du tribunal administratif de Versailles et en renonçant à entrer en médiation avec les époux Rouckout afin de tenter de résoudre leur litige. Elle ajoute qu'ils ont par ailleurs fait preuve de mauvaise foi dans la recherche d'un compromis avec elle au sujet du transfert du permis de construire qu'ils avaient obtenu. Elle conclut en conséquence au rejet de la demande de restitution de l'indemnité d'occupation formée par les époux [REDACTED].

Me [REDACTED] s'en rapporte à justice sur l'attribution des sommes séquestrées au titre de l'indemnité d'occupation. Il fait toutefois valoir que les éléments de la procédure laissent apparaître que les époux [REDACTED] :

- n'ont jamais justifié du dépôt de leur demande de permis de construire dans le délai imparti dans la promesse,
- n'ont jamais justifié de l'obtention d'un arrêté de permis de construire dans le délai prévu à la promesse,
- n'ont jamais justifié des démarches réalisées en vue de l'obtention d'un prêt bancaire,
- n'ont pas été diligents dans le cadre de la procédure engagée devant le tribunal administratif de Versailles,
- n'ont intenté aucune procédure à l'effet de faire constater l'erreur d'adressage dans leur convocation à l'audience et à l'effet de contester utilement les conclusions des époux Rouckout,
- n'ont pas donné suite à la procédure de médiation.

Appréciation du tribunal,

L'article 1103 du code civil énonce que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Il résulte des articles 1304-3 et 1304-4 du code civil que la condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement et qu'une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas échoué.

L'article 1304-6 du code civil dispose que l'obligation devient pure et simple à compter de l'accomplissement de la condition suspensive.

Sur la condition suspensive

La promesse de vente conclue le 20 janvier 2022 entre la [REDACTED] et les époux [REDACTED] consentie pour une durée expirant le 31 octobre 2022 à 16 heures, prévoit notamment, au titre des conditions suspensives particulières (p. 16 à 18) :

« Condition suspensive d'obtention d'un permis de construire définitif par le bénéficiaire

La présente promesse est soumise à la condition suspensive de l'obtention par le bénéficiaire au plus tard le 31 juillet 2022 d'un permis de construire exprès devenu définitif (purgé des délais de recours des tiers, de retrait administratif et de déféré préfectoral)

(...)

Nature du projet :

Le bénéficiaire s'engage :

- à déposer en mairie un dossier de demande de permis de construire complet permettant la réalisation de son projet au plus tard le 31 mars 2022 (...),

(...)

Pour la réalisation de cette condition, il est prévu que le permis de construire devra être obtenu expressément et être devenu définitif, par l'absence de déféré préfectoral, de recours quelconque et de retrait administratif.

Etant précisé que si le bénéficiaire entend se prévaloir de la survenance d'un recours ou d'un retrait administratif dans les conditions ci-dessus, il devra en apporter la preuve au moyen d'un écrit, émanant de la Mairie, ou de la notification qui lui aurait été faite d'un tel recours conformément à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme.

Le refus du permis, ou le sursis à statuer dans le délai des présentes rendant la condition défaillante.

Si le permis de construire n'était pas obtenu et de manière expresse (refus, sursis à statuer, silence de l'administration, etc) ou s'il ne respectait pas les conditions ci-dessus (caractère définitif, absence d'imposition de logements sociaux, etc) les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, le bénéficiaire pourra se prévaloir de la non réalisation de ladite condition suspensive ; la promesse sera alors caduque sans indemnité de part ni d'autre.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif du bénéficiaire qui pourra seul s'en prévaloir ou y renoncer.

Mise en oeuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir : (..)

** Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le bénéficiaire s'engage à faire procéder à son affichage (...)*

sauf si le bénéficiaire décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive,

- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée ».

En l'espèce établi que :

- les époux [REDACTED] ont obtenu leur permis de construire le 23 juin 2022,
- les consorts Rouckout ont saisi le juge des référés du tribunal administratif de Versailles, le 29 août 2022, aux fins d'obtenir la suspension de ce permis de construire,
- le 26 septembre 2022, le juge des référés du tribunal [REDACTED] administratif de Versailles a ordonné la suspension [REDACTED] mis [REDACTED] dé aux époux [REDACTED] par arrêté du 23 juin 2022, [REDACTED] e signé les 3 [REDACTED]

Il est également constant qu'à cette date, le permis de construire obtenu par les époux [REDACTED] ne présentait pas de caractère définitif.

La [REDACTED] soutient que les époux [REDACTED] ne démontrent pas avoir mis en oeuvre tous les moyens utiles à l'obtention d'un permis de construire définitif.

Ainsi qu'ils le soutiennent, pour se défendre, les époux [REDACTED] établissent qu'ils ont, conformément à leurs engagements aux termes de la promesse de vente :

- fait réaliser sur le terrain objet de la promesse de vente une étude du système de fondations superficielles d'un pavillon individuel préalablement au dépôt de leur demande de permis de construire (pièce n° 13 : facture de la société CERTY'SOL du 15 novembre 2021),
- obtenu, le 9 novembre 2022, une offre de crédit [REDACTED] ilier du CIC permettant le financement

[REDACTED]

termes de la promesse de vente (le 31 juillet 2022) (pièce n° 2),
- procédé à l'affichage le 2 juillet 2022 du permis de construire qu'ils ont obtenu le 27 juin 2022 (pièce n° 31).

S'ils soutiennent en revanche qu'ils n'ont pu se défendre devant le juge des référés du tribunal administratif, saisi de la requête déposée par les consorts Rouckout aux fins de suspension de l'arrêté municipal leur ayant accordé leur permis de construire, et ce en raison d'une erreur d'adressage commise par le greffe du tribunal sur leur convocation, ils n'en justifient pas, ne produisant à cet égard qu'un courrier qu'ils ont eux-même adressé au tribunal le 9 novembre 2022, faisant état d'une telle difficulté, ainsi que l'avis de réception de ce courrier par la juridiction suivant la consultation du site internet "télérecours.fr" (pièces n° 4 et 5). Ils ne versent ainsi aux débats aucune réponse du tribunal administratif de Versailles sur ce point, confirmant l'erreur invoquée. Quant à l'ordonnance rendue le 26 septembre 2022, elle ne fait état que d'une [REDACTED] cation régulière des parties à l'instance sans préciser que le courrier adressé aux époux [REDACTED] serait revenu avec la mention NPAI, ainsi que ces derniers le prétendent.

Pour autant, quand bien même se seraient-ils défendus devant le juge des référés du tribunal administratif de Versailles et auraient-ils obtenu le rejet de la demande de suspension présentée par les consorts Rouckout, il est également établi que ceux-ci avaient, parallèlement à l'instance engagée en référé, saisi le tribunal administratif au fond, [REDACTED] btenir l'annulation du permis de construire litigieux. Aussi, il importe peu que les époux [REDACTED] aient pu se défendre en justice ou encore, qu'ils aient fait le choix de ne pas exercer un recours contre l'ordonnance rendue le 26 septembre 2022, ces éléments n'ayant pas été de nature à leur permettre, en tout état de cause, de prétendre bénéficier d'un permis de construire définitif à la date du 30 décembre 2022.

Enfin, il est exact que le tribunal administratif de Versailles leur a proposé par un courrier du 3 octobre 2022 d'entrer en médiation avec les consorts Rouckout, ce qu'ils démontrent avoir accepté dès le 4 octobre 2022 (pièces n° 24 et 25). Ils ne sauraient en conséquence être tenus responsables du fait que cette mesure n'a *in fine* jamais été mise en oeuvre avant le 30 décembre 2022.

Les époux [REDACTED] démontrent en conséquence qu'ils ont mis en oeuvre les moyens utiles à l'obtention d'un permis de construire définitif à la date du 30 décembre 2022.

La condition suspensive litigieuse, stipulée en leur faveur, a donc défailli.

Sur l'indemnité d [REDACTED] ilisation

La promesse de vente prévoit, au titre de l'indemnité d [REDACTED] ilisation (p. 13 à 14) :

"MONTANT
(...)

En cas de non réalisation des présentes (...), le bénéficiaire s'engage à verser selon les modalités indiquées ci-dessous la somme de dix-huit mille cinq cents euros (18.500,00 EUR) à titre d'indemnité d [REDACTED] ilisation.

NATURE DE L'INDEMNITE D [REDACTED] ILISATION
(...)

MONTANT VERSE

Le bénéficiaire déposera au plus tard dans les 10 jours des présentes la somme de dix-huit mille cinq cents euros (18.500,00 EUR) constituant l'indemnité d'indemnisation ci-dessus fixée à la comptabilité du notaire soussigné sur un compte ouvert en son Etude à la Caisse des Dépôts et Consignations (...)

SORT DE CE VERSEMENT

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au promettant ou au bénéficiaire selon les hypothèses suivantes :

- a) En cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au promettant devenu vendeur ;
- b) En cas de non réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au promettant à titre d'indemnité forfaitaire pour l'indemnisation entre ses mains de l'immeuble formant l'objet de la présente promesse de vente pendant la durée de celle-ci ;

la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'indemnisation.

- c) Toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au bénéficiaire s'il se prévalait de l'un des cas suivants:

- si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ».

Sur ce, ayant été présumé ent retenu que la non réalisation de la vente promise n'était pas imputable aux époux [REDACTED] lesquels ont mis en oeuvre les moyens utiles à l'obtention du permis de construire définitif à la date du 30 [REDACTED] bre 2022, il conviendra de dire que la [REDACTED] [REDACTED] est débitrice à l'égard des [REDACTED] pour [REDACTED] de l'indemnité d'indemnisation [REDACTED] i [REDACTED] équestree [REDACTED]

Si la [REDACTED] fait état aux termes de ses écritures de la mauvaise foi manifestée par les époux [REDACTED] dans la recherche d'un accord concernant le transfert du permis de construire à son profit, ainsi que leur refus de se désister de la présente instance en échange du "déblocage du séquestre", force est de constater qu'elle n'en tire aucune conséquence sur le bien fondé de la demande des époux [REDACTED] à solliciter la restitution de l'indemnité d'indemnisation [REDACTED].

En conséquence, il importe de rappeler que ces éléments de contexte, ici exposés par la [REDACTED] sont en tout état de cause inopérants, la restitution de l'indemnité d'indemnisation, due aux bénéficiaires dès lors que la condition suspensive litigieuse, stipulée en leur faveur, a défailli, n'étant soumise à aucune autre condition.

Il sera en conséquence ordonné à Me [REDACTED] Ravon, Notaires Associés [REDACTED] comptabilité, tandis que la [REDACTED] [REDACTED] générés par cette somme, au taux légal et à compter du 30 août 2023, jusqu'au complet paiement de la somme séquestrée.

Il conviendra également d'ordonner la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1342-2 du code civil.

Sur les demandes indemnitaires formées par les époux [REDACTED]

Les époux [REDACTED] soutiennent qu'ils ont passé un temps considérable à tenter de résoudre amiablement [REDACTED] viter d'agir en justice, contactant leur agent [REDACTED] ilier, leur notaire, puis la [REDACTED] directement par le biais de multiples courriels et d'une mise en demeure, sans que cette dernière ne prenne jamais le soin de leur apporter une réponse.

Ils ajoutent avoir appris, dans le cadre de la procédure engagée par les consorts Rouckout devant le tribunal administratif, que M. Rouckout avait déjà initié un recours gracieux à l'encontre du

permis d'aménager en 2021, information qui leur a été dissimulée par la [REDACTED] qui, sans avoir jamais pris le soin de se rapprocher de M. Rouckout, les a laissés s'engager dans un projet dont elle savait qu'il présentait des risques, et ainsi verser une indemnité d' [REDACTED] ilisation et régler divers frais préparatoires. Ils précisent à cet égard qu'ils ne se seraient pas engagés dans ce projet soutient la [REDACTED] de professionnelle de l' [REDACTED]

Ils font valoir qu'ils ont subi un préjudice d'ordre financier résultant du paiement à la société Certy'Sol de la somme de 1 320 euros au titre de l'étude géotechnique réalisée en vue du dépôt de la demande de permis de construire litigieux.

Et ils indiquent qu'en outre, en manquant à leur obligation de les informer du recours gracieux précédemment formé par M. Rouckout, puis en refusant de leur restituer la somme de 18 500 euros séquestrée, ils ont rendu difficile l'achat d'un bien [REDACTED] ilier ; que s'ils devaient aujourd'hui acquérir un bien au même prix que le bien ayant fait l'objet de la promesse de vente en cause, ils devraient, compte tenu de l'augmentation des taux d'intérêts, s'acquitter d'une somme de 137 000 euros supplémentaire.

[REDACTED]
de la [REDACTED] au paiement de ces sommes.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le tribunal [REDACTED] onsabilité de Me [REDACTED] dans le cadre de son obligation de conseil due à la [REDACTED] elle demande au tribunal de le condamner à lui payer les sommes précitées en réparation de ses préjudices et, plus subsidiairement, de prononcer la condamnation *in solidum* de la [REDACTED] et de son notaire au paiement des mêmes sommes.

La [REDACTED] se défend d'avoir commis une quelconque faute à l'encontre des demandeurs et conteste l'existence des préjudices invoqués par ceux-ci.

S'agissant du recours gracieux engagé par M. Rouckout, elle fait valoir d'une part qu'elle n'était pas tenue de délivrer cette information, d'autre part, que l'obtention d'un permis de construire diffère de celle d'un permis d'aménager, ces deux procédures étant distinctes et indépendantes ; qu'en outre, aucun lien de causalité ne peut être établi entre le défaut de communication du recours gracieux de M. Rouckout concernant l'arrêté de permis d'aménager obtenu le 5 mars 2021 et le recours co [REDACTED] ux initié contre l'arrêté de permis de construire du 23 juin 2022, déposé par les époux [REDACTED] ; qu'enfin, ces derniers ne démontrent pas avoir subi un préjudice résultant de cette "*non-communication*".

Concernant l' [REDACTED] nde indemnitaire formée au titre de l'étude géotechnique des sols effectués par les époux [REDACTED] elle soutient que depuis le 1^{er} octobre 2020, la loi ELAN impose l'obligation de fournir une étude géotechnique des sols dans le cas de la vente d'un terrain non bâti destiné à la construction et dans le cas des contrats relatifs à la construction d'une maison ; que partant, ils étaient contraints au cas présent de faire procéder à une telle étude, de sorte qu'elle ne peut être tenue de leur rembourser les sommes acquittées à ce titre.

Au sujet enfin du préjudice financier invoqué [REDACTED] e de l'augmentation des taux d'intérêts des crédits [REDACTED] iliers d' [REDACTED] pour [REDACTED] d'une proposition de prêt par la banque CIC en novembre 2022, la [REDACTED] fait valoir d'une part qu'ils ne rapportent aucune preuve de ce qu'ils avancent, et d'autre part, que l'obtention d'un permis de construire et les fluctuations des taux d'intérêts ne sont pas liées.

Elle souligne enfin que les époux [REDACTED] n'explicitent pas aux termes de leurs écritures le préjudice moral qu'ils prétendent avoir subi.

Elle conclut en conséquence au rejet de l'ensemble des demandes indemnitaires de la partie adverse.

Me [REDACTED] dont la condamnation est l'inaction et la mauvaise foi des époux [REDACTED] en deuxième lieu, que le [REDACTED] leur restitu la décision de la [REDACTED] de sorte qu'il n'y a pas de [REDACTED] troisième lieu, que n'étant pas le notaire des époux [REDACTED] quelconque manquement à son devoir de conseil à leur égard, en quatrième lieu, que le préjudice moral invoqué par les demandeurs n'est pas démontré et en dernier lieu, que le préjudice financier invoqué au titre de la prétendue augmentation des taux d'intérêts est purement hypothétique.

Appréciation du tribunal,

A titre liminaire, il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article 768 du code de procédure civile, le tribunal ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des écritures des parties.

En l'espèce, aux termes du dispositif de leurs conclusions, les époux [REDACTED] forment leurs demandes de condamnation indem-
- à titre principal, à l'encontre de la [REDACTED]
- à titre subsidiaire, à l'encontre de Me [REDACTED]
- à titre plus subsidiaire encore, à l'encontre de la [REDACTED] et de Me [REDACTED] *in solidum*.

Le tribunal sera tenu de statuer sur leurs demandes, dans l'ordre qu'ils ont ci-dessus défini.

Ainsi, il importe peu que dans leurs développements, les époux [REDACTED] paraissent in-
tatu [REDACTED] demande de condamnation formée *in solidum* à l'encontre de la [REDACTED]
[REDACTED] et de [REDACTED] s'il devait *in fine* considérer qu'ils ont tous deux commis des fautes
leur ayant causé un préjudice.

En effet, si cette demande ne peut que leur être plus favorable, en ce qu'elle leur permettrait, dans l'hypothèse où il y serait fait droit, d'actionner en paiement de la totalité des sommes qui lui seraient dues le codébiteur de son choix, sans que lui soit imposée une division de ses poursuites, il leur appartenait de former cette demande à titre principal.

Sur les fautes de la [REDACTED]

* La dissimulation du recours gracieux exercé par M. Rouckout

Aux termes de l'article 1112 du code civil, l'initiative, le déroulement et la rupture des négociations précontractuelles sont libres. Ils doivent impérativement satisfaire aux exigences de la bonne foi.

En cas de faute commise dans les négociations, la réparation du préjudice qui en résulte ne peut avoir pour objet de compenser ni la perte des avantages attendus du contrat non conclu, ni la perte de chance d'obtenir ces avantages.

L'article 1112-2 du code civil dispose également que celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

En l'espèce, les époux [REDACTED] produisent au
12 avril 2021 par M. R. [REDACTED]
d'aménager délivré à la [REDACTED]

sur “une opération de lotissement devant conduire au détachement d’un lot à bâtir d’une superficie de 355m²”, ce qui n’est pas contesté en défense.

Ce lot, qui correspond au cadastre A et constitue l’objet de la promesse de vente conclue entre la [REDACTED] et les époux [REDACTED]

Il est observé que les époux [REDACTED] se contentent d’indiquer dans leurs écritures que “le recours formé par M. Rouckout à l’encontre du permis d’aménager démontrait qu’il était fermement opposé à une construction sur la parcelle vendue et qu’il contesterait le permis de construire”, ce qui constitue une simple affirmation non étayée par le contenu même de la lettre de recours qu’ils se cantonnent à verser aux débats sans la moindre analyse, et ce alors qu’il leur incombe de prouver non seulement le caractère déterminant de l’information litigieuse, mais également la connaissance que le promettant avait de la valeur de cette information à leur yeux.

D[REDACTED] ent aux débats aucun élément relatif au permis d’aménagement accordé à la [REDACTED] permettant d’en déterminer les contours et d’apprécier si l’aménagement permis apparaissait *a priori* beaucoup plus conséquent que le projet envisagé par les époux [REDACTED] tel que décrit dans la promesse de vente (“édification d’une maison d’habitation individuelle élevée sur quatre niveaux de type sous-sol en R+1 + combles récupérables”), ou au contraire similaire.

En conséquence, les époux [REDACTED] échouent à démontrer que la société Invest a commis une faute lors de la négociation de la promesse unilatérale de vente en ne portant pas à leur connaissance l’existence d’un recours formé par M. Rouckout à l’encontre du permis d’aménagement obtenu par la [REDACTED]

* L’absence de restitution de l’indemnité d’[REDACTED] ilisation

[REDACTED] établi que la [REDACTED] a commis une faute en refusant la [REDACTED] n aux époux [REDACTED] de l’indemnité d’[REDACTED] ilisation séquestrée entre les mains de Me [REDACTED]

Sur les préjudices et le lien de causalité

* La demande de remboursement de l’étude réalisée par la société Certy’Sol

Le tribunal ayant retenu que la [REDACTED] n’avait commis [REDACTED] faute dans la [REDACTED]

fondations superficielles d’un pavillon, préalable au dépôt de leur demande de permis de construire.

Ils seront en conséquence déboutés de cette demande.

[REDACTED] al relève qu’il n’est pas davantage invoqué ni établi par les époux [REDACTED] que Me [REDACTED] aurait, quant à lui, commis une quelconque faute susceptible d’avoir concouru à la réalisation du préjudice ici invoqué.

En outre, force est de constater que les époux [REDACTED] n’exposent ni ne démontrent avoir été contraints de faire réaliser l’étude précitée, alors qu’il est mentionné dans [REDACTED] ente qu’une étude géotechnique préalable, dont le coût a été supporté par la [REDACTED] avait déjà été réalisée par la société Egsol le 2 avril 2021 et que le rapport de cette étude n’a pas été produit aux débats. Le préjudice qu’ils invoquent n’est ainsi nullement démontré.

Dès [REDACTED] demandes de condamnation formées de ce chef, à titre [REDACTED] contre de [REDACTED] et à titre plus subsidiaire encore, à l’encontre de la [REDACTED] et de Me [REDACTED] *in solidum*, seront également rejetées.

* La demande formée au titre de l’augmentation des taux d’intérêts

Le préjudice invoqué par les époux [REDACTED] à ce titre est hypothétique, ceux-ci ne démontrant pas avoir été contraints de souscrire un prêt [REDACTED] ilier à des conditions plus désavantageuses que

celles obtenues en vue de l'acquisition du terrain objet de la promesse de vente et de la construction de la maison individuelle objet du permis de construire litigieux.

En outre, il est observé que les pièces produites par les époux [REDACTED] pour démontrer “la somme supplémentaire” dont ils seraient contraints, selon eux, de s'acquitter s'ils devaient aujourd'hui acquérir un bien [REDACTED] ilier au même prix que le bien ayant fait l'objet de la promesse de vente en cause, consistent en des simulations réalisées en ligne, sans que le détail des éléments renseignés pour les obtenir ne soient communiqués. Il s'agit en conséquence d'informations dont la fiabilité est sujette à caution, outre qu'elles ne résultent pas de négociations effectivement menées avec des établissements bancaires. Partant, et quand bien même les époux [REDACTED] démontreraient avoir engagé des démarches sérieuses en vue de l'acquisition d'un bien [REDACTED] ilier, la force probante des pièces qu'ils produisent aux débats pour démontrer le préjudice invoqué n'en demeurerait pas moins insuffisante.

Enfin, à supposer même [REDACTED] augmentation des taux d'intérêts dans des proportions telles qu'invoquée par les époux [REDACTED] soit démontrée, elle ne saurait *de facto* suffire à démontrer la réalité du préjudice dont ils se prévalent, l'économie de leur projet ne pouvant se résumer à cette seule donnée, et ce alors que la variation des taux d'intérêts a notamment pour corrolaire celle des prix de l [REDACTED] ilier.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le préjudice invoqué par les époux [REDACTED] n'est pas caractérisé.

Leur demande [REDACTED] sera par conséquent rejetée que ce [REDACTED] e principal, à l'encontre de la [REDACTED] à [REDACTED] 'encontr [REDACTED] et à titre plus subsidiaire encore, à l'encontre de la [REDACTED] et de Me [REDACTED] *in solidum*.

* La demande formée au titre du préjudice moral

[REDACTED]
[REDACTED]
du permis d'aménagement obtenu par la [REDACTED] manquement à défaut duquel ils prétendent qu'ils ne [REDACTED] agés dans le projet [REDACTED] ilier litigieux, et d'autre part, de l'opposition par la [REDACTED] à la restitution de l'indemnité d [REDACTED] ilisation qui leur [REDACTED]
[REDACTED]

résoudre amiablement le présent litige.

En premier lieu, le tribunal a retenu que la [REDACTED] n'avait commis aucune faute dans la [REDACTED] promesse de vente conclue le 20 janvier 2022. Ainsi, seule l'opposition de la [REDACTED] la restitution de l'indemnité d [REDACTED] ilisation en litige est susceptible, selon les époux [REDACTED] de leur avoir causé un préjudice moral.

En second lieu, s'il n'est démontré, par aucune des pièces produites aux débats, que l'absence [REDACTED]
[REDACTED]

justifié que les époux [REDACTED] ont adressé plusieurs courriels à la [REDACTED] notamment en mars et avril 2023 pour obtenir des informations sur son opposition à la restitution de l'indemnité à leur profit, ainsi qu'une lettre de mise en demeure ; qu'ils ont également échangé à ce sujet, ainsi qu'au sujet d'un éventuel transfert du permis de construire, avec leur notaire, et se sont rapprochés d'un conseil afin qu'il soit procédé à une seconde mise en demeure. Il est ainsi démontré qu'i [REDACTED] emps certain à tenter de résoudre amiablement le litige qui les opposait à la [REDACTED] dont il s'infère un préjudice moral devant être réparé par l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de 1 500 euros.

La [REDACTED] sera en conséquence condamnée à payer cette somme aux époux [REDACTED]

Partant, ainsi que le tribunal l'a rappelé à titre liminaire, il n'y aura pas [REDACTED] tatuer sur les demandes de condamnation formées à titre subsidiaire, à l'encontre de Me [REDACTED] et à titre plus

subsidiairement encore, à l'encontre de la [REDACTED] de Me [REDACTED] *in solidum*, et ce quand bien il serait retenu ultérieurement que Me [REDACTED] a commis une faute qui aurait contribué à leur causer le préjudice moral ci-dessus établi.

Sur l'action en responsabilité du notaire

La [REDACTED] agit en responsabilité civile professionnelle à l'encontre de Me [REDACTED]. Elle rappelle qu'elle entendait initialement restituer aux époux [REDACTED] l'indemnité d'immobilisation séquestrée jusqu'à ce que le notaire lui indique, dans un courriel du 15 mars 2023, que cette indemnité ne lui paraissait pas devoir leur être restituée au vu de leur *"laxisme flagrant"* ; qu'ainsi c'est en raison d'un *"mauvais conseil"* délivré par Me [REDACTED] qu'elle a été assignée en justice par les époux [REDACTED] et a dû supporter le risque de condamnations indemnitaires à leur profit.

Elle en conclut que Me [REDACTED] doit répondre à son encontre au profit des époux [REDACTED] de dommages et intérêts.

Me [REDACTED] réplique en premier lieu que la [REDACTED] est mal fondée à lui reprocher d'avoir évoqué la possibilité de s'opposer à la restitution de l'indemnité d'immobilisation alors qu'elle fustige elle-même, aux termes de ses écritures, la passivité des époux [REDACTED]. Il souligne également le caractère non comminatoire mais seulement conditionnel de la [REDACTED] fait part aux termes de son courriel du 15 mars 2023. Il soutient enfin que la [REDACTED] ne démontre pas avoir subi un quelconque préjudice résultant du défaut de conseil dont elle lui fait grief.

Appréciation du tribunal,

Sur la faute du notaire

Aux termes de l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

[REDACTED] u'il a causé

[REDACTED]
conseil consubstantiel à l'exercice de ses missions légales.

Il doit veiller à ce que les droits et obligations réciproquement contractés par elles répondent aux

[REDACTED]
actes auxquels il est requis de donner la forme authentique (1ère Civ., 9 mai 2019, n°18-12.445).

En application de l'article 1960 du code civil, le dépositaire chargé du séquestre ne peut être déchargé avant la contestation terminée, que du consentement de toutes les parties intéressées, ou pour une cause jugée légitime.

[REDACTED]
consentent.

En l'espèce, dans un courriel du 13 mars 2023, [REDACTED] leur notaire, Me Arnous, reproduisait un courriel reçu du notaire de la [REDACTED] indiquant *"Mon client ne posera pas de difficulté pour la restitution de l'indemnité du séquestre"*. Par ailleurs, dans un courriel du 15 mars 2023 adressé à la [REDACTED] le collaborateur de Me [REDACTED] indiquait à cette dernière *"Dans un premier temps, si c'est toujours ok pour vous, je vous remercie de me marquer votre accord par courriel pour restituer l'indemnité d'immobilisation aux acquéreurs, qui me relance à ce titre"*. Il ressort de ces deux échanges que la [REDACTED] avait dans un premier

quiescé à la restitution de l'indemnité d'indemnisation aux époux [REDACTED] ce que Me [REDACTED] ne conteste d'ailleurs pas au cours de la présente instance.

Or, aux termes du dernier courriel précité, le collaborateur de Me [REDACTED] ajoutait *"Je vous le dis comme je le pense : vu le laxisme flagrant des acquéreurs, on est dans un cadre où à mon avis vous seriez en droit de retenir l'indemnité"*.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

l'ensemble des parties à la promesse de vente était sur le point d'être matérialisé, choisi de lui faire part de son avis sur son *"droit"* à retenir l'indemnité, motivé selon lui par le comportement adopté par les bénéficiaires de la promesse, décrit en des termes affirmatifs et dénués de toute mesure (*"laxisme flagrant"*). Or, émanant d'un professionnel du droit, un tel avis ne peut s'entendre par celui qui le reçoit que comme un conseil, voire une citation, l'emploi du conditionnel (*"vous seriez"*) ne [REDACTED] que par Me [REDACTED] pour soutenir qu'il a seulement souhaité rappeler à la [REDACTED] son droit à s'opposer à ladite restitution.

[REDACTED]

ce quand bien même il seraient assisté d'un conseil (not. Civ. 1^{re}, 3 avril 2007, n° 06-12.831).

Il sera considéré en conséquence [REDACTED] ur de Me [REDACTED] a commis une faute en indiquant au représentant de la [REDACTED] que l'indemnité d'indemnisation ne lui apparaissait pas devoir être restituée, alors qu'il est établi que les époux [REDACTED] avaient mis en oeuvre les moyens utilisés [REDACTED] un permis de construire définitif à la date du 30 décembre 2022 et que la [REDACTED] avait, à raison, acquiescé à la restitution réclamée.

Sur les préjudices et le lien de causalité

Il est constant qu'en indiquant au représentant de la [REDACTED] que l'indemnité d'imm [REDACTED] n ne lui apparaissait pas devoir être restituée aux époux [REDACTED] le collaborateur de Me [REDACTED] lui a fait perdre une chance de confirmer son intention de procéder à ladite restitution.

[REDACTED] pièce, aucune des parties au litige n'a invoqué, au titre du préjudice [REDACTED] r la [REDACTED] consistant dans le fait d'avoir été [REDACTED] condamnation au paiement des [REDACTED] séquestrée entre les mains de Me [REDACTED] leur préjudice moral résultant du souci que leur ont causé leurs tentatives de résolution amiable de ce litige, l'existence d'une telle perte de chance.

En effet, la [REDACTED] considère qu'elle doit être intégralement [REDACTED] antie par Me [REDACTED] des condamnations prononcées à son encontre au profit des époux [REDACTED] tandis que ce dernier se cantonne à solliciter le débouté de cette demande, sans discuter subsidiairement de l'étendue du préjudice invoqué.

Toutefois, il importe de rappeler que le juge ne peut refuser d'indemniser une perte de chance de ne pas subir un dommage, dont il constate l'existence, en se fondant sur le fait que seule une réparation intégrale de ce dommage lui a été demandée (Cass. Civ.1^{re}, 1^{er} mars 2023, n° 21-25.868).

Et en application de l'article 16 du code de procédure civile, les juges du fond ne peuvent [REDACTED] ans inviter au préalable les parties à s'en [REDACTED]

[REDACTED] ient en [REDACTED] nce d'ordonner la réouverture des débats pour permettre à la [REDACTED] et à Me [REDACTED] de présenter leurs observations sur la perte de chance de la société GP [REDACTED]

Invest d'acquiescer à la restitution aux époux [REDACTED] de l'indemnité d [REDACTED] ilisation qui leur était due et, partant, de ne pas être condamnée à leur profit.

[REDACTED]

prononcées à son encontre dont elle demande à être garantie.

Sur les demandes formées par la [REDACTED] au titre de l'abus de droit d'agir en justice

Avant été retenu que les époux [REDACTED] étaient bien fondés à ob [REDACTED] stitution de l'indemnité d [REDACTED] ilisation [REDACTED] a comptabilité de Me [REDACTED] ainsi qu'à obtenir la condamnation de la [REDACTED] à leur payer les intérêts de retard générés par cette somme, outre la somme de 1 500 euros en réparation de leur préjudice moral, cette dernière sera déboutée de ses demandes reconventionnelles, aucun abus de droit d'agir n'étant ici caractérisé.

Sur les demandes accessoires

[REDACTED] qui perd le procès, sera condamnée aux dépens, ainsi qu'à payer aux époux [REDACTED] de de procédure civile et elle [REDACTED] au titre des frais irrépétibles.

Me [REDACTED] sera également débouté de ses demandes formées au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

[REDACTED] anche être réservée la demande de condamnation de Me [REDACTED] à garantir la [REDACTED] des condamnations prononcées à son enco [REDACTED] titre des dépens et des frais irrépétibles à hauteur de 4 000 euros au profit des époux [REDACTED]

Les autres demandes, formées au titre des dépens, seront rejetées.

En application de l'article 514 du code de procédure civile, il convient de rappeler que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit.

PAR CES MOTIFS

Statuant par décision contradictoire, rendue en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

Dit que l'indemnité d [REDACTED] ilisation d'un mon [REDACTED] s p [REDACTED] janvier 2022 est due à [REDACTED] et à [REDACTED]

Ordonne à [REDACTED] notaire associé de la société Morin [REDACTED]
A [REDACTED] e s [REDACTED]

Ordonne la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1342-2 du code civil,

[REDACTED] à payer à [REDACTED] et à [REDACTED]
[REDACTED] la somme de 1 500 euros en réparation de leur préjudice moral,

Déboute [REDACTED] et à [REDACTED]
leurs demandes de condamnations indemnitaires formées à l'encontre de la [REDACTED]

Déboute [REDACTED] et à [REDACTED] de leurs
demandes de condamnation indemnitaires formées à titre subsidiaire à l'encontre de Me Pierre

et à titre encore plus subsidiaire, à l'encontre de la [REDACTED] et de [REDACTED]
in solidum,

Dit que [REDACTED] a causé un préjudice à la [REDACTED]

Ordonne la réouverture des débats pour permettre à la [REDACTED] de présenter leurs observations sur la perte de chance de la [REDACTED] d'acquiescer à la restitution aux époux [REDACTED] de l'indemnité d'immobilisation qui leur était due et, partant, de ne pas être condamnée à leur profit,

Ordonne en conséquence la révocation de l'ordonnance de clôture rendue le 21 mai 2024 et le renvoi de l'affaire à l'audience de mise en état du **27 février 2025** à 10 heures,

Invite les parties, pour le 14 février [REDACTED] à faire leurs observations par voie de [REDACTED] sions sur la perte de chance de la [REDACTED] d'acquiescer à la restitution aux époux [REDACTED] de l'indemnité d'immobilisation qui leur était due et, partant, de ne pas être condamnée à leur profit,

Dit que la clôture pourra être prononcée à l'audience de mise en état du 27 février 2025,

[REDACTED] à lui payer [REDACTED]

[REDACTED] formées à l'encontre de [REDACTED]
[REDACTED] et a [REDACTED] fondées sur l'abus de droit
d'agir en justice,

[REDACTED] à payer à [REDACTED] et à [REDACTED]
[REDACTED] la somme de 4 000 euros, en application de l'article 700 du code de
procédure civile,

[REDACTED] rmée à l'encontre de [REDACTED]
[REDACTED] et de [REDACTED] au titre de l'article 700 du
code de procédure civile,

Déboute [REDACTED]
civile,

Condamne la [REDACTED] aux dépens,

Réserve la demande de condamnation de [REDACTED] à garantir la [REDACTED] des
condamnations prononcées à son encontre au titre des dépens et des frais irrépetibles à hauteur
de 4 000 euros au profit des époux [REDACTED]

Rejette les autres demandes formées au titre des dépens,

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit.

**Jugement signé par Alix FLEURIET, Vice-présidente par suite d'un empêchement du
président et par Henry SARIA, Greffier présent lors du prononcé.**

LE GREFFIER,

LE PRÉSIDENT,