

**TRIBUNAL  
DE GRANDE INSTANCE  
de DIJON**

2ème Chambre

MINUTE N°

DU : 18 Décembre 2018

AFFAIRE N° : N° RG 16/03545 - N° Portalis DBXJ-W-B7A-FXVY

**Jugement Rendu le 18 DECEMBRE 2018**

AFFAIRE :

**Société**

C/

**ENTRE :**

La SAS immatriculée au RCS de DIJON sous le numéro 490 961 869, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice dont le siège social est sis

représentée par avocat au barreau de DIJON postulant et Me Alexandre CIAUDO, avocat au barreau de DIJON, plaidant

**DEMANDERESSE**

**ET :**

**1°) Monsieur**  
né le 29 Janvier 1940 à DIJON (21000)  
de nationalité Française  
Gérant de société, demeurant

représenté par Me , avocat au barreau de DIJON plaidant

**2°) Madame**  
née le 11 Janvier 1943 à DIJON (21000)  
de nationalité Française  
Professeur agrégé, demeurant

représentée par Me , avocat au barreau de DIJON plaidant

**DEFENDEURS**

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Monsieur \_\_\_\_\_, Vice-président, statuant à Juge Unique, conformément aux dispositions des articles 801 et suivants du Code de Procédure Civile.

GREFFIER : Madame

Les avocats des parties ont déposé leur dossier de plaidoirie conformément à l'article 779 du code de procédure civile ;

**DEBATS :**

Vu l'ordonnance de clôture en date du 02 Octobre 2017 ;

Vu l'avis en date du 22 Mai 2018 ayant fixé l'audience de plaidoiries à Juge Unique du 11 Septembre 2018 date à laquelle l'affaire a été plaidée en audience publique. Le prononcé du jugement a été mis en délibéré au 13 Novembre 2018, prorogé au 27 Novembre 2018, puis au 11 Décembre 2018 et au 18 Décembre 2018

**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 code de procédure civile ;
- Contradictoire
- en premier ressort
- rédigé par \_\_\_\_\_
- signé par \_\_\_\_\_ Président et \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_**

\* \* \*

**FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

La Société \_\_\_\_\_ promoteur immobilier, a été contactée au mois de juin 2014 par Monsieur \_\_\_\_\_ lequel souhaitait vendre un terrain à construire lui appartenant et situé sur le territoire de la Commune de TALANT.

Le 8 août 2014 le Maire de la Commune de TALANT indiquait à la Société \_\_\_\_\_ qu'il ne voyait pas d'objection de principe à la construction d'un immeuble d'habitation d'une vingtaine de logements sur le terrain en question.

En ce sens, par acte notarié dressé le 17 octobre 2014 par Maître notaire à DIJON. la Société s'est engagée à acheter à Monsieur et à Madame sœur de l'intéressée ayant donné une procuration à son frère, la parcelle de terrain à bâtir, cadastrée

Cette promesse de vente mentionnait un prix de 250 000 euros. fixé sur la base de la réalisation du projet de construction de la Société d'un immeuble d'habitation d'une surface de plancher de 1.400 m<sup>2</sup>, soit un prix de foncier de 178,5714 euros / m<sup>2</sup>.

Les parties ont convenu que lors de la réitération de l'acte authentique, le prix serait recalculé au regard de la surface de plancher effectivement autorisée dans le permis de construire dont la Société serait bénéficiaire.

Cette promesse de vente comprenait en outre une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé du recours des tiers. La Société s'engageait à déposer une demande de permis de construire dans les 5 mois de la signature de la promesse de vente et à en justifier à Monsieur à première demande.

La promesse mentionnait en outre qu'en cas de réalisation des conditions suspensives, la signature de l'acte authentique de vente aurait lieu au plus tard le 31 mars 2016.

Enfin la Société a accepté de prévoir dans la promesse de vente la signature ultérieure d'un second acte en vertu duquel Monsieur consentirait une inscription d'hypothèque conventionnelle pour une somme maximum de 30 000 euros garantissant une ouverture de crédit de cette somme par l'exposante.

Après la signature de cette promesse de vente, la Société indiquant s'apercevoir que Monsieur n'avait pas fait preuve d'honnêteté et de transparence dans ses rapports contractuels dès lors qu'outre les trois inscriptions hypothécaires grevant le terrain mentionnées dans l'acte, ce dernier avait des dettes alléguées bien plus importantes.

Dans ce contexte, la Société indique qu'aucune hypothèque supplémentaire n'a été consentie sur le terrain par Monsieur et aucune somme n'a été mise à disposition de l'intéressé par la Société

Toutefois, des sommes ont été prêtées à Monsieur afin qu'il puisse régler des frais de vie quotidienne, deux à trois fois par semaine, samedi et dimanche compris, sur une période allant d'octobre 2014 à avril 2015, pour un total de 5 410 euros. Une reconnaissance de dette a été consentie en ce sens par Monsieur et un remboursement a été effectué le 3 août 2015 sur le compte CARPA du conseil de Monsieur

Durant cette période, la Société a pris l'attache des services d'urbanisme de la Commune de TALANT et du GRAND DIJON. Un premier projet de construction finalisé par l'architecte le 19 décembre 2014 a été pré-adressé à ces services pour validation préalable.

Le 12 février 2015, la société validait un devis pour la réalisation d'une étude de sols sur le terrain en cause par le Cabinet lequel rendait une étude le 4 mars 2015. Cette étude mettait à jour la mauvaise

qualité du sol et la nécessité de réaliser des fondations spéciales de 5 à 7 mètres de profondeur, pour un surcoût estimé à 70 000 euros, pour laquelle, au mois d'avril 2015 une proposition d'avenant à la promesse de vente a été proposée à Monsieur [redacted] prévoyant une diminution du prix de vente à 180 000 euros, afin de tirer les conséquences de l'évolution des conditions de la vente.

Monsieur [redacted] a alors indiqué qu'il allait évoquer cette question avec sa sœur et qu'il connaissait un investisseur susceptible de faire l'acquisition de l'ensemble de l'immeuble à construire, proposant même d'aider la Société [redacted] pour un développement de son activité professionnelle à LYON.

Au mois de septembre 2015, la Société [redacted] se rendant compte qu'elle n'obtiendrait pas de réponse de Monsieur [redacted] a décidé de retravailler le projet à l'aune des exigences des services d'urbanisme compétents et a demandé à son architecte de modifier son projet en vue d'un dépôt de permis avant la fin de l'année.

Le 15 décembre 2015, l'architecte du projet a indiqué que, compte tenu des exigences des services d'urbanisme préconsultés, la surface de plancher maximum pour le projet serait de 1.206,70 m<sup>2</sup> au lieu des 1.400 m<sup>2</sup> projetés.

Le 23 décembre 2015, la Société [redacted] a déposé la demande de permis de construire auprès des services de la Commune de TALANT.

Par courrier en date du 6 janvier 2016, la Société [redacted] a informé Maître [redacted] de la réduction de la surface de plancher du projet, et de la réduction subséquente du prix de vente du terrain. Elle a également informé le Notaire de sa renonciation à l'ensemble des conditions suspensives à l'exception de la délivrance du permis de construire. Elle a enfin indiqué que la réitération de l'acte authentique pourrait être opérée courant mars 2016.

Le 8 janvier 2016. Maître [redacted] a informé Monsieur [redacted] et Madame [redacted] du recalcul du prix de vente à 215 482,108 euros, de la renonciation de la Société [redacted] aux conditions suspensives exceptée la délivrance du permis de construire, et les a invités à lui faire part de leur accord en vue de la réitération de l'acte authentique courant mars 2016.

Par courrier du 29 janvier 2016, Monsieur [redacted] a fait part de l'état de caducité du compromis et invité la Société [redacted] à se rapprocher de Maître [redacted] pour obtenir des éléments de réponse appropriés.

Par courrier recommandé en date du 24 février 2016, par l'intermédiaire de son conseil, la Société [redacted] a mis Monsieur [redacted] en demeure d'adresser son accord pour la réitération de la vente à Maître [redacted]

Dans le cadre de l'instruction du dossier de permis de construire, les services de la Commune de TALANT ont exigé des documents complémentaires à deux reprises, qui ont été transmis les 12 février et 15 avril 2016. L'architecte des bâtiments de France a exigé des modifications du projet les 10 février et 7 mars 2016, avant de valider le projet modifié le 20 avril 2016.

Ces modifications ont entraîné une légère augmentation de la surface de plancher. Le permis de construire a finalement été délivré le 10 mai 2016 et prévoit une surface de plancher de 1.243 m<sup>2</sup>.

Par courrier recommandé en date du 7 juin 2016, la Société a informé Monsieur de la délivrance du permis de construire et expliqué que la modification de la surface de plancher résultait d'une exigence de l'architecte des bâtiments de France de modification des façades entraînant une augmentation du prix de vente.

Compte tenu de la levée de la seule condition suspensive restante Monsieur était ainsi mis en demeure de se rapprocher de Maître aux fins de fixation d'une date de signature de l'acte authentique, laquelle n'a pu se faire.

C'est la raison pour laquelle, après avoir en avoir adressé copie officielle au nouveau conseil de Monsieur, la Société a fait délivrer une ultime relance à Monsieur par voie d'huissier le 14 septembre 2016 avant de lui délivrer assignation le 2 novembre 2016 devant le Tribunal de grande instance de DIJON.

**Aux termes de conclusions régulièrement déposées le 2 juin 2017, la Société** demande au Tribunal au visa d'articles 1134, 1582, 1583, 1589 du code civil, dans leur version applicable à l'époque des faits, et des pièces versées de :

- juger la Société recevable et bien fondée dans ses demandes ;

En conséquence,

- constater la vente de l'immeuble cadastré AB 339 sur le territoire de la Commune de TALANT au profit de la Société et au prix de 221 964,25 euros

- condamner M. et Madame à signer la réitération authentique de la vente en l'Etude de Maître notaire à DIJON, dans le délai de 15 jours suivant la signification du jugement à intervenir, et ce sous astreinte de 500 euros par jour de retard ;

- condamner M. et Madame à verser à la Société la somme de 25 000 euros à titre de clause pénale ;

- condamner M. et Madame à verser à la Société la somme de 42 512 euros en réparation des frais déjà engagés pour la réalisation de l'opération immobilière ;

- condamner M. et Madame à verser à la Société la somme de 708 000 euros en réparation de la perte de bénéfice résultant du défaut de réalisation de l'opération immobilière ;

- ordonner, en tant que de besoin, l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

- condamner M. \_\_\_\_\_ et Madame \_\_\_\_\_ à payer à la Société \_\_\_\_\_ une somme de 5 000 euros, au visa de l'article 700 du Code de procédure civile ;

- condamner les mêmes aux entiers dépens de l'instance, dont la distraction est requise au profit de Maître Alexandre CIAUDO.

La Société \_\_\_\_\_ fait valoir que la vente du terrain est parfaite depuis la date de la signature de la promesse de vente authentique, l'accord ayant été trouvé sur la chose et le prix et en demande donc l'exécution forcée.

Elle ajoute que la condition suspensive du dépôt du permis de construire dans les cinq mois, retardée par les contretemps importants qu'ont constitué l'étude de sol et la nécessité de réviser le prix, n'était pas prévue à peine de caducité de la promesse alors que Monsieur \_\_\_\_\_ n'a jamais exigé le justificatif de ce dépôt.

Elle considère qu'il en est de même de la clause prévoyant une réitération de la vente en la forme authentique avant le 31 mars 2016 alors que Monsieur \_\_\_\_\_ n'a pas répondu aux demandes répétées de signature de l'avenant à la promesse soumis par Maître \_\_\_\_\_

La société demanderesse rappelle l'existence d'une clause pénale en cas d'absence de régularisation de la vente et détaille son préjudice au travers des coûts déjà engagés pour les études et la documentation nécessaires à l'obtention du permis de construire et la perte de bénéfice attendue pour les exercices 2016, 2017 et 2018 en raison de la faute des défendeurs constituée par le défaut de réitération de la vente.

L'affaire a été enrôlée le 8 novembre 2016 devant le Tribunal de céans, et a fait l'objet d'un premier appel à la conférence du Président le 28 novembre 2016. Monsieur \_\_\_\_\_ n'a pas constitué avocat.

L'affaire a alors fait l'objet d'un deuxième appel à la conférence du Président le 12 décembre 2016.

Monsieur \_\_\_\_\_ n'ayant toujours pas constitué avocat, une ordonnance de clôture a été adoptée par le Juge de la mise en état le 12 décembre 2016.

Le 2 mars 2017, Maître \_\_\_\_\_ se constituait dans la présente instance au nom de Monsieur et Madame \_\_\_\_\_, en qualité d'avocat postulant de Maître \_\_\_\_\_ avocat au Barreau de BESANÇON.

Le 6 mars 2017, le Juge de la mise en état rappelait que la clôture de l'ordonnance avait été ordonnée le 12 décembre 2016 et que le dossier était en attente d'une audience de plaidoirie.

Le même jour, Maître \_\_\_\_\_ précisait alors que Monsieur et Madame \_\_\_\_\_ avaient changé d'adresse et qu'ils n'avaient été destinataires de l'assignation de la Société \_\_\_\_\_ que tardivement. Il sollicitait un rabat de clôture.

Ce rabat de clôture a été ordonné par le Juge de la mise en état le 8 mars 2017, les consorts \_\_\_\_\_ étant invités à conclure pour le 3 mai 2017.

Les consorts n'ont pas conclu à cette date de sorte qu'une injonction de conclure leur a été délivrée pour 26 juin 2017.

Devant l'absence de réponse, une ordonnance de clôture au visa de l'article 780 du code de procédure civile, est intervenue le 26 septembre 2017 à l'encontre des consorts

L'affaire a été renvoyée pour être plaidée le 11 septembre 2018.

### MOTIVATION DE LA DECISION

Attendu que l'article 1582 du code civil dispose que la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à la payer et qu'elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé ;

Qu'en application des articles 1583, 1589 et suivants, la vente est parfaite et la propriété acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur dès qu'il est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas été encore livrée ni le prix payé ; que la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix ;

Attendu qu'une promesse de vente a été régularisée le 17 octobre 2014 par Monsieur \_\_\_\_\_ et Madame \_\_\_\_\_ ayant donné procuration au premier, envers la société \_\_\_\_\_ et ce devant Maître \_\_\_\_\_ notaire à DIJON ;

Que celle-ci a été faite au prix net vendeur de 250 000 euros prix fixé sur la base de la réalisation d'un projet de la société \_\_\_\_\_ d'une surface de plancher de 1.400 mètres carré, les parties convenant que le prix serait recalculé sur cette base de 178,5714 euros le mètre carré en fonction de la surface de plancher autorisée par le permis de construire dont l'acquéreur sera bénéficiaire ;

Que les conditions suspensives à la vente, qu'elles soient de droit commun ou conventionnelles sont énumérées aux pages 4 et 5 de l'acte ;

Que s'agissant de consorts \_\_\_\_\_ il était relevé la seule condition de justifier de la propriété régulière du bien en s'engageant à fournir tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique ;

Que la société \_\_\_\_\_ s'engageait pour sa part notamment à déposer la demande de permis de construire sur le terrain objet de la vente au plus tard dans les cinq mois de la signature de la promesse ;

Qu'en page 10 de la promesse, il est précisé que la réitération de la vente devrait intervenir au plus tard le 31 mars 2016 ;

Attendu que la Société \_\_\_\_\_ justifie avoir entrepris des démarches en matière d'étude de sol auprès de la société \_\_\_\_\_ qui a établi un rapport le 4 mars 2015 ;

Que le bureau d'études techniques a informé la Société \_\_\_\_\_ que la solution de fondations préconisée par la société \_\_\_\_\_ était possible mais entraînerait un surcout de 70 000 euros hors taxes ;

Attendu qu'un avenant à la promesse de vente a ainsi été envisagé pour faire correspondre le prix de vente à cette contrainte mais n'a pas été signé par les parties ;

Que le dépôt de la demande de permis de construire, nécessairement retardé par cette étude de sol, a été faite le 23 décembre 2015 ;

Attendu qu'un courrier daté du 8 janvier 2016 adressé par l'étude notariale à Monsieur [redacted] et à Madame [redacted] fait état de ce que la surface de plancher autorisée ne pourra excéder 1.206,70 mètres carré et que cette surface ramènera le prix à la somme de 215 482,108 euros ;

Attendu qu'un courrier de Monsieur [redacted] du 29 janvier 2016 a été versé à la procédure et contient plusieurs points de contestation :

- d'une part, Monsieur [redacted] fait état du fait que le prix de 250 000 euros aurait été adossé à la libération par anticipation d'une disponibilité financière de 25 000 euros environ ;

- d'autre part que la promesse de vente contient une clause selon laquelle la Société [redacted] consentirait une inscription d'hypothèque conventionnelle pour une somme de 30 000 euros garantissant une ouverture de crédit pour un pareil montant souscrite par le vendeur et que l'acquéreur n'a finalement pas signé l'acte de prêt qui lui avait été remis et qui précisait que les fonds en question seraient disponibles en tout temps et sans justification de destination moyennant un préavis de 15 jours ;

- enfin, Monsieur [redacted] faisait valoir que la Société [redacted] n'avait pas respecté le délai de cinq mois du dépôt de la demande de permis de construire et affirmant qu'une réunion avait eu lieu avec la Société [redacted] suivie de plusieurs autres rencontres jusqu'au 10 juillet 2015, période de pourparlers au cours de laquelle l'état de caducité n'a été évoqué par aucune des parties ;

Attendu cependant qu'aucun élément ne vient corroborer la première affirmation de Monsieur [redacted] quant à une faculté de libération anticipée de la somme de 25 000 euros ;

Que la lecture de la promesse de vente en page 8 permet en outre de vérifier que le vendeur ne s'est engagé à consentir l'inscription d'hypothèque conventionnelle permettant de garantir un prêt au bénéfice du vendeur qu'à compter de la réalisation de la vente par la formulation «suivant acte à recevoir prochainement par le notaire soussigné» ;

Qu'enfin, si Monsieur [redacted] semble évoquer la question de la caducité de la promesse de vente en raison de la tardiveté du dépôt de la demande de permis de construire, son courrier fait mention de plusieurs rendez-vous rendus nécessaires pour lui permettre de réfléchir à la proposition d'avenant que lui soumettait la Société [redacted] ;

Attendu que le texte de la promesse ne fait pas de l'obligation de respecter le délai de 5 mois une cause de caducité de celle-ci et qu'en tout état de cause, les consorts [redacted] n'ont pas demandé au notaire ou au promettant acquéreur à se prévaloir expressément d'une telle caducité ;

Que Monsieur [redacted] constitué mais qui n'a pas conclu, ne remet pas plus en cause la validité de la promesse de vente dans le cadre de la présente instance ;

Attendu que la Société [redacted] démontre de son côté, par un courrier recommandé en date du 24 février 2016 soit avant la date du 31 mars 2016 prévu à la promesse, avoir mis Monsieur [redacted] en demeure d'adresser sous quinzaine son accord pour la réitération de la vente à Maître [redacted] ;

Que les consorts                    n'ont pas donné suite à ce courrier ;

Attendu que le permis de construire, déposé le 23 décembre 2015 a été délivré le 10 mai 2016 pour une surface de plancher de 1.243 mètres carré ;

Qu'en conséquence, aucun des arguments soulevés par Monsieur                    ne permettant de remettre en cause la validité de la promesse de vente, il convient, au vu des articles susvisés, de constater que la vente du terrain est devenue parfaite ;

Que la Société                    est donc bien fondée à solliciter la réitération de la vente au prix de 221 964,25 euros calculé au regard de la nouvelle surface autorisée et de solliciter qu'une astreinte soit définie comme il sera précisé au dispositif du présent jugement ;

#### *Sur la clause pénale*

Attendu que la promesse de vente dispose en page 7 qu'au cas où toutes les conditions relatives à l'exécution de la promesse seraient remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique de vente et ne satisferait pas aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de 25 000 euros à titre de clause pénale, conformément aux articles 1152 et 1226 du code civil indépendamment de tous dommages et intérêts ;

Qu'il est ajouté que ladite clause ne peut priver chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente ;

Attendu qu'il convient, au regard de l'absence d'ambiguïté de la promesse sur ce point, de dire que cette clause pénale doit être appliquée aux consorts VALLE qui n'ont pas régularisé l'acte authentique de vente en dépit d'une mise en demeure du 7 juin 2016, visant expressément ladite clause ;

#### *Sur les demandes indemnitaires*

Attendu qu'il incombe, en application de l'article 9 du code de procédure civile, à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de ses prétentions ;

Attendu que la Société                    allègue l'existence pour elle-même de plusieurs préjudices résultant du comportement dolosif et dilatoire des consorts                    antérieurement et postérieurement à l'assignation ; qu'elle expose également que l'absence de réalisation du programme serait de nature à fragiliser la situation financière de la société ;

Qu'il convient de constater cependant que le courrier du 29 janvier 2016 émanant de Monsieur                    et versé par la Société                    contient des éléments au sujet desquels cette dernière a été amenée à se défendre dans le cadre de ses conclusions ;

Que l'absence de réaction à des courriers de mise en demeure, dont le dernier adressé à la fin du mois de septembre 2016, ne saurait à elle seule constituer la preuve d'un comportement dilatoire ou dolosif de la part des consorts

Attendu enfin que si la constitution des consorts est certes intervenue quatre mois après la délivrance de l'assignation le 02 mars 2017, aucun élément concret ne permet d'affirmer que celle-ci n'a été faite que pour retarder volontairement la mise en état de la procédure qui a été clôturée, après dépôt le 6 juin 2017 de conclusions comportant des demandes nouvelles de la Société au mois de septembre 2017 ;

Attendu que la Société produit au soutien de sa demande en dommages et intérêts un seul document, à savoir un courrier de Monsieur du cabinet d'expertise comptable et d'audit décrivant les conséquences potentielles que pourrait avoir l'impossibilité de réaliser la promotion immobilière envisagée ;

Attendu qu'elle sollicite en premier lieu une somme de 42 512 euros correspondant aux frais engagés pour les études et l'ensemble de la documentation nécessaire à l'obtention du permis de construire ;

Qu'en second lieu, la Société chiffre la part du préjudice financier dont elle sollicite l'indemnisation en le calculant sur une base d'un chiffre d'affaires projeté pour la réalisation du programme et évalué à hauteur de 3 340 000 euros et en reprenant les chiffres de marge de l'opération, des revenus de gestion et de commercialisation contenus au courrier de son expert comptable ;

Attendu cependant qu'il doit être constaté que la Société n'affirme à aucun moment au sein de ses conclusions, ni ne prouve que le programme immobilier envisagé est abandonné ; qu'à l'inverse le Tribunal constate qu'elle sollicite de manière constante depuis le début de l'année 2016 la réitération de la vente devant le notaire ou, dans le cadre de son assignation puis de ses conclusions de juin 2017, la vente forcée du terrain, laquelle sera finalement ordonnée par la présente décision ;

Que de ce fait, la Société ne fait pas la preuve que les coûts générés par les études et le permis de construire ont été exposés à fonds perdus comme elle le prétend ;

Que de la même manière, dès lors qu'il n'est pas soutenu que l'opération immobilière soit abandonnée ou qu'un risque d'un tel abandon existe, l'ensemble des sommes sollicitées au titre des bénéfices de gestion pour un montant de 180 000 euros, de commercialisation pour un montant de 204 000 euros ou encore au titre de l'opération de promotion pour un montant de 282 000 euros qu'elle peut encore retirer de l'opération immobilière de manière différée suite à l'acquisition du terrain ne peuvent être allouées au titre d'un préjudice économique certain ;

Que la Société sera donc déboutée de ses demandes indemnitaires ;

#### *Sur les demandes accessoires*

Attendu que compte tenu de l'ancienneté de la date prévue initialement pour la réitération de l'acte authentique de vente et l'absence de contestation dans le cadre de la présente instance par les consorts des arguments conclus sur ce point par la Société, il convient de faire droit d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire ;

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la Société demanderesse la totalité des frais exposés à l'occasion de la présente instance au titre de ses frais irrépétibles ; qu'il convient de lui allouer la somme de 1 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile dont seront redevables les consorts ;

Que ces derniers, succombant principalement à l'instance, seront tenus aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Le tribunal, statuant par décision contradictoire et en premier ressort,

Vu les articles 1582, 1583, 1589 et 1152 du code civil, dans sa rédaction applicable au présent litige,

**CONSTATE** le caractère parfait de la vente intervenue entre Monsieur et Madame d'une part et la Société d'autre part portant sur l'immeuble cadastré BB 339 situé 2 rue du Clos Vougeot sur la commune de TALANT pour une contenance de 12 ares et 72 centiares au prix de 221 964,25 Euros ;

**CONDAMNE** Monsieur et à Madame à signer la réitération authentique de la vente en l'Etude de Maître notaire à DIJON, dans le délai de un mois suivant la signification du jugement à intervenir, et ce sous astreinte de **250 euros (deux cent cinquante euros) par jour de retard** ;

**CONDAMNE** Monsieur et à Madame à verser à la Société la somme de **25 000 euros (vingt cinq mille euros) à titre de clause pénale** ;

**CONDAMNE** Monsieur et à Madame à payer à la Société une somme de **1 500 euros (mille cinq cents euros)**, au visa de l'article 700 du code de procédure civile ;

**DEBOUTE** la Société de l'ensemble de ses autres demandes indemnitaires ;

**ORDONNE**, en tant que de besoin, l'exécution provisoire de la présente décision ;

**CONDAMNE** Monsieur et à Madame aux entiers dépens de l'instance, dont la distraction est requise au profit de Maître Alexandre CIAUDO ;

En foi de quoi le présent jugement a été signé par le Greffier et le Président.

Le Greffier

Le Président