

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE LONS LE SAUNIER**

**ORDONNANCE  
DE REFERE  
DU 28 NOVEMBRE 2018**

N° Minute :

N° RG : N° RG 18/00083 - N° Portalis DBYK-W-B7C-B5IG

NAC : 50G

Par mise à disposition au Greffe, le vingt huit Novembre deux mil dix huit,

Nous, Monsieur Vice-Président, assisté de Mme  
FF Greffier, avons rendu la décision dont la teneur suit :

**ENTRE :**

**SCI**  
**identifiée au SIREN sous le n° 403194863 et immatriculée au RCS de DIJON**

Demanderesse  
Représentée par Maître  
avocats au barreau de DIJON

[ de la SELARI

**ET :**

**Société**

Défenderesse  
Représentée par Maître Alexandre CIAUDO de la SA AARPI THEMIS,  
avocats au barreau de DIJON

Après avoir entendu les représentants des parties à notre audience du 31 Octobre 2018, avons mis l'affaire en délibéré pour la décision être rendue ce jour ainsi qu'il suit ;

### **EXPOSE DU LITIGE**

La SCI \_\_\_\_\_ est propriétaire d'un terrain à construire d'une superficie de 17 367 m<sup>2</sup> situé sur le territoire de la commune de Beaune. Par acte du 18 octobre 2013, un compromis de vente été régularisé avec la SARL \_\_\_\_\_ moyennant un prix de 1 650 000 € sous conditions suspensives dont l'une était relative la délivrance d'un permis de construire un bâtiment dans lequel devait être exploitée une grande surface dans le cadre d'une opération d'urbanisme commercial. A deux reprises le délai de levée d'option a été prorogé moyennant le paiement de l'acompte de 20 000 € par le bénéficiaire suivant avenant régularisé chaque année. Cependant, l'avenant souscrit le 9 février 2016 prévoyant la versement d'une somme de 20 000 € en cas de non régularisation de l'acte définitif de vente avant le 31 mars 2017, n'a pas été honoré par la société bénéficiaire de la promesse.

Une mise en demeure le donc été adressé par la société promettant par lettre missive en date du 7 septembre 2017, Démarches qui est demeurée et fructueuse.

Par acte d'huissier en date du 16 mai 2018, la SCI venderesse a fait assigner, devant le juge des référés du droit commun de ce siège, la société acquéreuse en paiement de la somme de 20 000 € correspondant à la somme qu'elle s'était engagée à s'acquitter. Elle estime que l'abandon du projet immobilier ne constitue aucunement une cause absolutoire de l'absence d'accomplissement des formalités à la réalisation duquel le promoteur s'était engagé. De plus, la circonstance que la municipalité de Beaune ait refusé la délivrance du permis de construire n'empêchait nullement la société défenderesse d'engager une action contentieuse aux fins d'annulation de la décision de refus, ce dont il se déduit que la non signature du contrat de vente lui est entièrement imputable.

Accessoirement, elle estime la société requise redevable à son endroit de la somme de 3500 € à titre d'indemnité de procédure.

\* \* \*

En réponse, la société \_\_\_\_\_ conclut au débouté des prétentions de l'assignataire en faisant valoir, en substance, les moyens et arguments suivants :

—L'abandon du programme immobilier de construction est consécutif à la décision de refus du maire de la commune d'accorder un permis de construire, ce dont il se déduit qu'il ne lui est nullement imputable.

–Même si la décision du maire est illégale, la procédure contentieuse visant à son annulation serait, en toute hypothèse, particulièrement longue ce qui ne permet pas la création d'une grande surface dans la zone concernée.

L'absence de toute implication de sa part dans l'échec du projet l'habilite à solliciter la restitution des acomptes déjà versés, soit la somme de 40 000 €, donc elle réclame le paiement, à titre reconventionnel, par la société requérante.

Reconventionnellement encore, elle sollicite la condamnation de son adversaire à lui payer la somme de 2000 € en compensation des frais irrépétibles exposés.

\* \* \*

L'affaire a été évoquée à l'audience tenue en ce tribunal le 31 octobre 2018, au cours de laquelle les parties, par la voix de leurs conseils respectifs, ont oralement réitéré la teneur de leurs écritures.

### **MOTIFS DE LA DECISION**

Attendu que l'avenant à l'avant-contrat régularisé le 18 octobre 2013, signé le 9 février 2016 énonce que :

«1. Acompte :

L'acte authentique de vente n'ayant pas été régularisé le 31 janvier 2016, l'acquéreur versera au plus tard le 31 mars 2016 au vendeur, qui le reconnaît, un nouvel acompte de 20 000 €. Si l'acte authentique n'est pas régularisé au 31 mars 2017, un acompte de 20 000 € sera versé par l'acquéreur au vendeur à cette date. Lors de la passation de l'acte authentique, l'acompte de 20 000 € versé en 2015 et celui de 20 000 € versé au plus tard le 31 mars 2016 et celui versé au plus tard le 31 mars 2017, s'il y a lieu, seront imputés sur le prix de vente.

En cas de non régularisation de cette acte authentique du fait de l'acquéreur ces sommes resteront acquises au vendeur. » ;

Que l'accord ainsi souscrit entre les parties stipule deux obligations distinctes : celle pour l'acquéreur de payer un acompte d'un montant de 20 000 € assortie de la condition résolutoire de la signature de l'acte authentique de vente, d'une part, et celle relative à l'attribution définitive des acomptes en cas de non réalisation de la vente ; qu'il va ainsi de soi que l'abandon définitif du projet, et donc la résolution anticipée de l'avant-contrat rend caduque les clauses que celui-ci contient à l'exception de celles destinées à régler le sort des parties quant au dédommagement qui pourrait leur être dues l'une envers l'autre ; qu'autrement dit, si l'anéantissement de la promesse, dans la mesure où elle n'est pas imputable aux agissements ou omissions de l'acquéreur, le rend créancier des acomptes déjà versés, ce qui l'exonère corrélativement de toute obligation de paiement de l'acompte exigible au 31 mars 2017 puisque, dans ce cas de figure, il a nécessairement vocation à en récupérer le montant ;

Qu'à l'inverse, la condamnation au paiement d'un acompte n'a d'intérêt pour le créancier qu'à la condition de démontrer que cette créance lui est définitivement acquise en raison de l'imputabilité à l'acquéreur d'une défaillance au regard de laquelle les acomptes déjà versés demeurent acquis à son cocontractant ;

Que le juge des référés, juge du provisoire et de l'apparence, n'est tenu d'appliquer une stipulation contractuelle que sous réserve qu'elle ne soit pas sujette à interprétation ; qu'en l'occurrence, la clause sus-reproduite est justiciable d'une double qualification : soit elle s'analyse en une clause de dédit, soit elle se définit comme une clause pénale ;

Que l'article 1231-5 du Code civil caractérise la clause pénale comme celle qui oblige une partie au paiement d'une certaine somme à titre de dommages et intérêts en cas de manquement à l'exécution de ses obligations ; que la notion de manquement et d'imputabilité sont donc des facteurs déterminants et consubstantiels à une stipulation de cette nature ; mais que le propre d'une clause pénale est de pouvoir être réduite à la seule initiative du juge, et ce en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article de loi précité ; qu'ainsi, et en toute hypothèse, le pouvoir modérateur dévolu à la juridiction en fonction de faits et circonstances qu'il apprécie souverainement fait nécessairement apparaître une contestation sérieuse exclusive de la compétence du juge du provisoire ;

Que la référence au paiement d'un acompte pourrait incliner à classer la stipulation sus-reproduite dans la catégorie des clauses de dédit, pour lesquelles le juge n'est investi d'aucun pouvoir de réfaction de la créance due à ce titre ; que, cependant, cette clause ne peut jouer au bénéfice du promettant qu'à la condition que l'avant-contrat a été résolu du fait de l'acquéreur ; que la question de l'imputabilité du manquement conditionne donc, au premier chef, la mise en œuvre de cette clause ; que le fait de l'acquéreur ne peut se résumer au constat objectif d'une impossibilité de réaliser la vente si bien qu'il convient de rechercher s'il revêt un caractère fautif pour déclencher le mécanisme attributif prévu à l'avenant ; qu'il convient de rappeler, à cet égard, que l'absence de réalisation d'un projet immobilier due à une décision de l'autorité investie du pouvoir de délivrer l'autorisation d'urbanisme, dès l'instant où elle ne résulte pas d'un fait, d'une faute ou d'une négligence de l'impétrant, ne peut ouvrir droit au paiement d'une indemnité d'immobilisation au profit du promettant, sauf clause contraire stipulée et à l'acte (Cass 3° Civ 15 décembre 2010 Bull III n° 225) ; que dans cette optique, le paiement ou le remboursement de l'acompte, selon les modalités prévues au contrat ou en application de l'article 1590 du Code civil, ne peut faire l'objet d'une discussion devant le juge des référés en raison de la contestation sérieuse qu'il suscite ;

Qui suit des motifs qui précèdent que les parties seront déboutées de l'ensemble des moyens, fins et prétentions réciproquement émises l'une à l'égard de l'autre ;

Que chacune conservera la charge de ses propres dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Le président du tribunal statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort :

Au principal renvoyons les partis à se pouvoir ainsi qu'elles aviseront mais dès à présent et par provision :

–Déboutons la [partie] de l'ensemble des moyens, fins et prétentions dirigés contre la SARL

–Déboutons la SARL [partie] des fins de ses prétentions reconventionnelles ,

–Disons que chaque partie conservera la charge de ses propres dépens ;

La présente ordonnance a été signée par le président et le greffier

Le Greffier

Le Président



A large, stylized handwritten signature in black ink.