

C/

Commune de

APPELANTE :

SARL
 au RCS de Dijon sous le n°452 083 330

inscrite

Représentée par Me _____ membre de la SARL
 avocat au barreau de DIJON, vestiaire : 81

INTIMÉE :

Commune de _____ prise en la personne de son maire en exercice
 domicilié en cette qualité à l'Hôtel de ville sis :

Représentée par Me Alexandre CIAUDO, avocat au barreau de DIJON, vestiaire : 110

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 19 février 2019 en audience publique devant la cour
 composée de :

Président de chambre, président, ayant fait le rapport,
 Conseiller,
 Conseiller,

qui en ont délibéré.

GREFFIER LORS DES DÉBATS :

DÉBATS : l'affaire a été mise en délibéré au 30 Avril 2019,

ARRÊT : rendu contradictoirement,

PRONONCÉ : publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les
 parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième
 alinéa de l'article 450 du code de procédure civile,

SIGNÉ : par _____ Président de chambre, et par _____ greffier
 auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Par jugement du 30 mai 2017, le tribunal de grande instance de Dijon a :

- constaté la caducité de la vente consentie sous conditions suspensives le 22 janvier 2013 par la [redacted] et en Aménagement de Zone
- déboute cette dernière de ses demandes d'une décision judiciaire valant vente et subsidiairement aux fins de paiement d'une indemnité d'1 259 338 € ou au moins d'expertise,
- rejeté les prétentions reconventionnelles en dommages-intérêts,
- statué sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile et condamné à ce titre la [redacted] au règlement de 1 800 €.

Cette SARL a interjeté appel le 23 juin 2017.

Suivant conclusions du 28 août 2018, elle sollicite une réformation pour faire reconnaître le caractère parfait de la promesse de vente du 22 janvier 2013 ou à défaut, obtenir satisfaction sur ses demandes subsidiaires formulées en première instance, le tout majoré d'une indemnité procédurale de 5 000 € sauf expertise.

Dans des écritures du 21 novembre 2017, la Commune [redacted] conclut à ce qu'il soit constaté la caducité de la promesse de vente ou pour le moins décidé d'annuler cette promesse, avec condamnation de la partie adverse au versement de 10 000 € pour procédure abusive, 6 000 € en sus s'agissant des frais irrépétibles.

SUR QUOI,

attendu que la SARL [redacted] se prévaut d'un document sous seing privé du 22 janvier 2013, aux termes duquel la mairie de [redacted] lui a vendu un terrain au prix de 731 386 € net vendeur sous condition suspensive d'obtention par l'acquéreur avant le (mention barrée : 23 février 2013) 1^{er} décembre 2013 d'un ou plusieurs prêts d'un montant total de 525 269,16 € ; qu'il y est stipulé, au titre de conditions particulières :
« Sous réserve de l'obtention du permis d'aménager purgé du recours des tiers.
Sous réserve d'acceptation du conseil municipal en date du 6 février 2013 » ;

attendu qu'elle fait valoir deux courriers qui lui ont été adressés par la Caisse d'Epargne :
· l'un le 22 novembre 2013 pour lui confirmer que celle-ci était susceptible de l'accompagner en financement après notamment production d'un justificatif de l'obtention du permis d'aménager,
· l'autre le 28 novembre 2014 en accompagnement d'une proposition commerciale portant en premier lieu sur un crédit d'accompagnement d'1 200 000 € ;

attendu que selon la société [redacted] la seule difficulté pour obtenir un accord de prêt définitif résultait de l'absence du permis d'aménager, lequel dépendait de la modification du PLU qu'il appartenait à la Commune d'effectuer et qui n'a été effective qu'au mois de mars 2014 sans qu'elle en soit informée par celle-ci avant septembre de la même année ;

attendu cependant qu'elle considère avoir obtenu un permis tacite d'aménager le 18 février 2015, ce qui laisse apparaître que l'absence de celui-ci n'a finalement pas posé difficulté pour obtenir la proposition invoquée d'un crédit le 28 novembre 2014 ; qu'en date du 25 septembre 2014, l'avocat de la Commune l'avait informée que celle-ci acceptait de lui laisser un délai complémentaire expirant le 2 novembre 2014 pour qu'il soit justifié de l'obtention du prêt ; que la SARL [redacted] ne caractérise aucunement un manquement de la Commune à une obligation de loyauté lui imposant de communiquer la modification du PLU au-delà des formalités de publicité applicables, l'existence d'échanges entre les parties jusqu'au 11 mars 2014 étant insuffisante pour cette démonstration ; qu'en outre, elle ne peut valablement soutenir avoir déposé la demande de permis d'aménager dès réception de la lettre du 25 septembre 2014, puisque le justificatif de son dépôt mentionne que ce dernier a été fait le 10 septembre 2014 ;

attendu qu'ainsi, la société [redacted] a bénéficié d'un délai prorogé pour justifier de son obtention d'un prêt ; que n'a pas été respectée l'échéance fixée raisonnablement au 2 novembre 2014 dans les circonstances ci-avant rappelées ; que sera dès lors confirmée la décision du tribunal qui a retenu la caducité de la vente sous conditions suspensives du 22 janvier 2013 ; que cette caducité ne résultant d'aucune faute de la Commune, comme cela ressort des développements qui précèdent, les prétentions subsidiaires formulées par la SARL [redacted] aux fins d'indemnisation ou d'expertise doivent être rejetées ; que toutefois, la Commune ne justifie pas d'un préjudice spécifique causé par un abus de procédure ;

attendu qu'il y a lieu par suite de confirmer en toutes ses dispositions le jugement frappé d'appel et de condamner la société aux dépens du second degré de juridiction, avec la distraction que demande Me Ciaudo conformément à l'article 699 du code de procédure civile ainsi qu'au paiement d'une somme supplémentaire de 1 500 € envers la Commune de pour ses frais irrépétibles, avec rejet de toutes prétentions plus amples ou contraires ;

PAR CES MOTIFS,

la cour,

confirme en toutes ses dispositions le jugement frappé d'appel,

condamne la société aux dépens du second degré de juridiction, avec la distraction demandée par Me Ciaudo ainsi qu'au paiement d'une somme supplémentaire de 1 500 € à la commune de en application de l'article 700 du code de procédure civile,

rejette toutes prétentions plus amples ou contraires.

Le greffier,



Le président,



**POUR EXPEDITION
CONFORME
LE GREFFIER EN CHEF**

