

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MELUN
Ch1 Cab1 Cont Civil Gal Contentieux
Affaire n° : N° RG 17/01129 - N° Portalis DB2Z-W-B7B-FN26
Jugement n° : 19/ 120

- EXTRAIT -
des Minutes du Greffe du
Tribunal de Grande Instance
de MELUN (Seine et Marne)

JUGEMENT DU SEPT MAI DEUX MIL DIX NEUF

DEMANDEUR :

Madame
demeurant

S.
dont le siège social est sis

représentées par Me _____, avocat postulant au barreau de _____,
_____, avocat plaidant au barreau de _____

DÉFENDEUR :

Monsieur
demeurant
représenté par Me Aracelli CERDA, avocat au barreau de PARIS

Madame
demeurant
représentée par Me Aracelli CERDA, avocat au barreau de PARIS

DÉBATS :

L'affaire a été plaidée en audience publique le 19 Mars 2019.
A cette audience l'affaire a été mise en délibéré au 07 Mai 2019.

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : _____
Assesseur : _____
Assesseur : _____
En présence de _____, juriste assistante

GREFFIER :

DÉCISION :

Contradictoire en premier ressort, prononcée par _____
1^{ère} Vice-Présidente, qui a signé la minute avec _____,
_____, Greffier, le 07 Mai 2019, par mise à disposition du
jugement au greffe du Tribunal, les parties ayant été avisées dans les conditions
prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de Procédure Civile.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 12 et 16 juillet 2016, Mme a consenti une promesse de vente d'un bien immobilier sis à à M. et Mme au prix de euros hors frais d'agence.

Ce compromis était conclu sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire de euros avant le 25 août 2016 et mentionnait une réserve relative à la vente de l'appartement de M. sis à au profit de la SCI

La promesse de vente prévoyait la signature de l'acte authentique le 12 octobre 2016 en l'étude de Maître , notaire à et comportait également une clause pénale de euros en cas de refus de régularisation de l'acte sauf à justifier de la réalisation d'une condition suspensive. L'acte précisait que dans une telle hypothèse, la rémunération du mandataire restait due intégralement à hauteur de euros TTC.

Un avenant en date du 24 août 2016 est venu corriger une erreur dans la désignation du bien et porter la rémunération du mandataire à euros TTC.

M. et Mme ont justifié de l'acceptation d'une offre de prêt bancaire pour un montant de euros le 29 août 2016.

Par courrier électronique du 21 octobre 2016, M. et Mme ont informé Maître de la non réalisation de la condition suspensive de vente de l'appartement de M. et indiqué renoncer à leur acquisition.

Dans une lettre recommandée du 25 octobre 2016, l'agence immobilière a contesté la position de M. et Mme

Par courrier recommandé du 31 octobre 2016, M. et Mme ont demandé la restitution de la somme de euros séquestrée.

Par acte du 3 février 2017, Mme a fait sommation à M. et Mme de comparaître le 22 février 2017 devant Maître aux fins de procéder à la signature de l'acte authentique de vente.

Le 22 février 2017, Maître a dressé un procès-verbal de carence constatant le refus de M. et Mme d'acquiescer le bien immobilier appartenant à Mme

Par acte du 5 avril 2017, Mme et l'Agence ont assigné M. et Mme devant le Tribunal de Grande Instance de MELUN au visa des articles 1147, 1152 et 1231 du Code Civil, aux fins de voir notamment :

- condamner in solidum Monsieur et Madame à payer à Madame de la somme de € à titre d'indemnité forfaitairement contractuelle,
- rejeter toute prétention à la modération de cette condamnation,
- condamner, in solidum les défendeurs au paiement des intérêts légaux courant sur cette somme de à compter du 22 Février 2017, et ce, jusqu'à parfait paiement

* Subsidiairement, si le Tribunal devait déclarer opposable à Madame la condition suspensive d'obtention d'un prêt à la SCI contenue dans le compromis de vente du 8 Juillet 2016 intervenu entre Monsieur et la S.C.I

- condamner in solidum Monsieur et Mademoiselle au paiement à Madame de la somme de € à titre d'indemnité forfaitaire,
- rejeter toute demande de modération de cette somme,
- les condamner sous la même solidarité au paiement des intérêts légaux courant sur cette somme de € à compter du 22 Février 2017, et ce, jusqu'à parfait paiement
- les condamner sous la même solidarité au paiement à Madame de la somme de € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

* Subséquemment au refus fautif de Mme et de Monsieur

- d'acquérir le bien immobilier de l'espèce, suite à la sommation de réitérer la vente en la forme authentique le 22 Février 2017 :
- condamner in solidum Monsieur et Mademoiselle en leur qualité de mandant à payer à l'Agence la somme de € à titre d'indemnité forfaitaire,
- rejeter toute prétention à la modération de cette condamnation,
- les condamner sous la même solidarité aux intérêts légaux courant sur cette somme à compter du 22 Février 2017 jusqu'à parfait paiement
- les condamner sous la même solidarité au paiement à l'Agence de la somme de € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.
- les condamner sous la même solidarité aux entiers dépens tant a l'égard de Madame qu'a l'égard de l'Agence

A l'appui de leurs prétentions, les demandeurs estiment que la promesse de vente était consentie sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire par les futurs acquéreurs en sorte que M. et Mme ne peuvent se fonder sur le refus de prêt que s'est vu opposer la SCI pour échapper à leurs obligations contractuelles.

Mme affirme que dès lors qu'ils n'ont pas justifié de la non réalisation de la vente de l'appartement le 10 octobre 2016 au plus tard comme le prévoyait la promesse de vente et en tout cas dans un délai raisonnable, M. et Mme ne peuvent plus invoquer la non réalisation de cette condition suspensive pour refuser d'acquérir son bien aux conditions prévues dans l'acte sous seing privé des 12 et 16 juillet 2016.

Mme considère en conséquence que la vente de son bien immobilier était parfaite dès l'obtention du prêt bancaire par M. et Mme. Toutefois, elle demande que soit prononcée la résolution de cette vente compte tenu du refus fautif de ces derniers de satisfaire à leur obligation de signer l'acte authentique. Elle leur reproche également d'avoir attendu le 21 octobre 2016 pour l'aviser du refus de prêt que s'était vu opposer la SCI dès le 8 septembre 2016.

En conséquence, elle réclame l'application de la clause pénale et le versement de la somme de euros prévue dans l'acte, assortie des intérêts au taux légal à compter du 22 février 2017.

L'agence immobilière estime qu'en refusant d'exécuter leurs obligations contractuelles, M. et Mme lui ont causé un

préjudice équivalent à la perte de la rémunération prévue dans l'acte et s'élevant à euros TTC assortie des intérêts au taux légal à compter du 22 février 2017.

Aux termes de leurs dernières écritures notifiées par RPVA le 20 mars 2018, M. et Mme demandent à la juridiction de :

- dire que la condition suspensive liée à la vente du logement de monsieur n'a pas été réalisée à la date du 21 octobre 2017, délai raisonnable entraînant ainsi la caducité de la vente sous conditions suspensives des 12 et 16 juillet 2016,
- ordonner la restitution du montant du séquestre,
- dire que la clause pénale ne peut pas s'appliquer et à titre subsidiaire la réduire à un euro symbolique,
- dire que l'Agence n'a pas droit à sa rémunération,
- condamner l'Agence à régler à mademoiselle et à monsieur la somme de euros au titre de dommages et intérêts,
- débouter madame de l'ensemble de ses demandes,
- condamner madame à régler à mademoiselle et monsieur la somme de euros en réparation de leur préjudice subi du fait de la fausse déclaration,
- dire que l'avant contrat du 12 et 16 juillet 2016 est nul pour vices de consentement,
- condamner in solidum madame et l'Agence à régler à mademoiselle et à monsieur la somme de euros pour procédure abusive en réparation de leur préjudice subi,
- condamner in solidum madame et l'Agence aux entiers dépens et à régler à mademoiselle et monsieur la somme de euros conformément à l'article 700 du code de procédure civile,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leurs demandes, M. et Mme indiquent que l'avant-contrat rédigé par l'Agence immobilière prévoit expressément deux conditions suspensives : une condition relative à l'obtention d'un financement bancaire et une seconde condition relative à la vente de son appartement par M. , au plus tard le 10 octobre 2016.

Ils soulignent l'absence d'obligation à leur charge assortissant la seconde condition suspensive ainsi que sa conformité aux exigences de l'article 1181 du Code Civil dès lors que la vente de l'appartement de M. était bien un événement futur et incertain ne dépendant pas de leur seule volonté puisqu'un compromis de vente avait été signé le 8 juillet 2016 entre M. et la SCI

Ils rappellent que la SCI est une personne juridique distincte de M. que celle-ci est gérée par la société et que sa défaillance est la conséquence d'un aléa économique (en l'occurrence le retard de règlement d'une facture par un gros client de la société) ayant empêché l'obtention du prêt bancaire qu'elle sollicitait pour financer son acquisition.

Ils contestent l'analyse des demandeurs rappelant que le terme fixé dans l'avant contrat de vente pour la réitération de la vente par acte authentique est suspensif et non extinctif et ajoutent qu'aux termes de l'article 1176 du Code Civil, la condition est censée défaillie lorsqu'il est devenu certain que l'événement ne se réalisera pas.

Ils en déduisent qu'en l'absence de délai stipulé pour sa réalisation et dès lors qu'ils ont respecté un délai raisonnable pour aviser le vendeur de la non

réalisation de la condition suspensive, l'avant-contrat est devenu caduc en sorte qu'ils ont pu renoncer à leur acquisition sans commettre de faute contractuelle.

A titre subsidiaire, si le tribunal estimait justifié d'appliquer la clause pénale, ils font état d'une part de leur bonne-foi et d'autre part de leur situation financière actuelle pour demander que le montant de celle-ci soit ramené à un euro symbolique.

Ils contestent l'existence du préjudice dont se prévaut Mme [redacted] estimant d'une part que son action doit être dirigée contre l'agence immobilière laquelle n'a pas satisfait à son devoir de conseil et d'information et d'autre part, qu'elle ne souffre d'aucune restriction à son droit de propriété.

Ils s'opposent à la demande de l'agence immobilière [redacted] précisant que l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et l'article 74 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 prévoient que lorsque l'engagement des parties contient une condition suspensive, l'opération ne peut être regardée comme effectivement conclue tant que la condition suspensive n'est pas réalisée en sorte que l'agent immobilier ne peut prétendre à aucune rémunération en l'absence de conclusion effective de l'opération y compris sous couvert de la clause pénale.

Ils rappellent que l'Agence immobilière [redacted] ne démontre aucune faute de leur part susceptible de justifier les dommages et intérêts qu'elle réclame.

Au contraire, ils estiment que l'Agence immobilière a engagé sa responsabilité au sens de l'article 1992 du Code Civil en laissant la mention de [redacted] euros « provenant de deniers personnels et assimilés » alors qu'elle n'ignorait pas que l'apport provenait de la vente de l'appartement de M.

Ils en déduisent que l'Agence immobilière qui était tenue d'un devoir de conseil et d'information à leur égard, ne peut se prévaloir d'un préjudice qui serait la conséquence de l'imprécision de la condition suspensive qu'elle a elle-même conseillée et rédigée pour ses mandants.

Ils reprochent également à l'Agence de ne pas avoir respecté les prescriptions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation relative au délai de rétractation qui leur était ouvert à nouveau lors de la modification de l'avant-contrat le 24 août 2016 .

Ils affirment par ailleurs que leur consentement a été vicié et que Mme [redacted] et l'Agence immobilière ont engagé leur responsabilité en indiquant dans l'avant-contrat qu'un certificat de conformité de l'installation d'assainissement était annexé qualifiant le diagnostic assainissement de « peu lisible » alors qu'elles savaient que l'installation était non conforme.

A titre reconventionnel, M. [redacted] et Mme [redacted] réclament en conséquence la condamnation de l'Agence immobilière [redacted] à leur payer une somme de [redacted] euros et celle de Mme [redacted] à leur payer [redacted] euros à titre de dommages et intérêts.

Ils dénoncent le caractère abusif de la procédure engagée à leur encontre notamment en ce qui concerne l'agence immobilière [redacted] qu'ils estiment particulièrement mal venue pour refuser d'accepter les conséquences de ses propres recommandations et réclament la condamnation in solidum des demanderesses à leur payer [redacted] euros sur ce fondement.

Dans leurs dernières écritures, Mme [redacted] et l'Agence immobilière [redacted] s'opposent aux prétentions de M. [redacted] et Mme [redacted] et maintiennent leurs demandes initiales excepté en ce qui concerne le montant de l'indemnité réclamée par l'Agence Immobilière [redacted] limité à [redacted] euros.

En réponse aux demandes de la partie adverse, l'Agence immobilière précise être à l'initiative de la clause suspensive introduite dans l'avant-contrat ce qui démontre selon elle qu'elle a parfaitement satisfait à ses obligations de conseil et d'information à l'égard des futurs acquéreurs. Elle reproche à ces derniers de ne pas l'avoir avisée de l'existence d'une condition suspensive d'obtention d'un prêt dans l'avant-contrat relatif à la vente de son appartement par M. [redacted] et d'avoir attendu le 21 octobre 2016 pour l'en informer. Elle en déduit que quand bien même une défaillance lui serait imputée dans la rédaction de la clause, celle-ci n'est que la conséquence des négligences de M. [redacted]. L'Agence estime par ailleurs que M. [redacted] et Mme [redacted] ne justifient d'aucun dommage en relation avec sa supposée faute contractuelle en sorte que leur demande de dommages et intérêts ne saurait prospérer.

La clôture a été prononcée le 8 janvier 2019.

DISCUSSION :

Sur la vente :

Mme [redacted] et l'Agence immobilière [redacted] estiment que la vente était parfaite à compter de la réalisation de la condition suspensive d'obtention du prêt bancaire par M. [redacted] et Mme [redacted] et demandent la résolution de la vente aux torts de ces derniers.

A titre reconventionnel M. [redacted] et Mme [redacted] soulèvent la caducité de la promesse de vente et pour ce faire invoquent le bénéfice d'une condition suspensive insérée dans un paragraphe intitulé « CONDITIONS SUSPENSIVES » en page 7 de la vente dans les termes suivants : « sous réserve que la vente de l'appartement de Monsieur [redacted] sis [redacted] au profit de la SCI [redacted] géré par Monsieur [redacted] soit bien régularisée devant notaire. Cette vente est actuellement en cours de réalisation à la suite d'une promesse de vente signée par l'intermédiaire de Maître [redacted] le 8 juillet 2016. La régularisation de cette vente est fixée au plus tard le 10 octobre 2016 par devant Maître [redacted] ».

En l'espèce, le compromis de vente signé entre les parties comporte une condition suspensive d'obtention d'un prêt par les futurs acquéreurs avant le 25 août 2016, mais également une « réserve » portant sur la vente du bien immobilier de M. [redacted] à la SCI [redacted].

Au regard du paragraphe dans lequel a été insérée la condition litigieuse et des échanges de courriers électroniques entre l'Agence [redacted] et les futurs acquéreurs avant la signature du compromis et faisant expressément référence à l'introduction d'une condition suspensive de vente de l'appartement de M. [redacted] la mention précitée s'analyse incontestablement comme une condition suspensive en sorte que Mme [redacted] et l'Agence immobilière [redacted] ne peuvent l'ignorer.

Cette deuxième condition suspensive insérée dans l'acte du 12 et 16 juillet 2016 porte sur la régularisation de la vente de l'appartement de M. [redacted] à la SCI [redacted] devant notaire à l'exception de toute référence à l'obtention d'un prêt bancaire par la SCI [redacted].

Les dispositions contractuelles précitées subordonnent la condition suspensive litigieuse à la seule réalisation de la vente de l'appartement de M. [redacted] à la SCI [redacted]. Il s'ensuit que les débats relatifs à l'inopposabilité de la condition suspensive d'obtention du prêt incluse dans le compromis de vente signé entre M. [redacted] et le SCI [redacted] sont inopérants.

En l'occurrence, la vente du bien de M. _____ à la SCI _____ n'a pu intervenir avant le 10 octobre 2016.

Contrairement à ce que soutiennent Mme _____ et l'Agence immobilière _____, le fait que M. _____ soit un associé non gérant de la SCI _____ et de la société _____ n'est pas un élément suffisant pour justifier du caractère potestatif de la condition dès lors que la SCI _____ et la société _____ sont toutes deux dotées d'une personnalité juridique et d'organes décisionnaires distincts de M. _____.

Il est en outre démontré que la non réalisation de la condition de vente de l'appartement de M. _____ à la SCI _____ est consécutive à survenance d'un aléa résultant dans le refus de prêt bancaire que s'est vue opposé la SCI _____ suite aux difficultés financières de la société _____ sa gérante associée.

Il n'est donc pas justifié de l'absence d'aléa alléguée.

Mme _____ et l'Agence _____ prétendent par ailleurs qu'à défaut d'avoir invoqué la condition suspensive avant le 12 octobre 2016, M. _____ et Mme _____ auraient perdu le bénéfice de celle-ci et ne pourraient plus se prévaloir de sa non-réalisation.

Aux termes des dispositions de l'article 1176 du Code Civil, « lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie ; elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement ne se réalisera pas. »

Conformément aux dispositions de l'article 1176 précitées également reprises dans l'acte litigieux, le bénéfice de la non réalisation d'une condition suspensive n'est soumis à aucun formalisme.

En l'espèce, la condition suspensive de vente de l'appartement de M. _____ à la SCI _____ n'a pas été réalisée dans le délai convenu. La vente est donc caduque et M. _____ et Mme _____ étaient libres de reprendre leur liberté et de demander la restitution immédiate de l'acompte versé à compter du 12 octobre 2016 sans avoir à respecter un quelconque formalisme.

En outre, il ne peut être reproché à M. _____ et Mme _____ d'avoir tardé en informant le notaire de la non réalisation de la condition le 21 octobre 2016 dès lors que celle-ci n'a été certaine qu'à compter du refus de prêt opposé par _____ le 19 octobre 2016.

En conséquence, Mme _____ et l'Agence immobilière _____ sont déboutées de leur demande de résolution de la vente aux torts de M. _____ et Mme _____.

Il est par ailleurs fait droit à la demande reconventionnelle de M. _____ et Mme _____ de constater la caducité de la vente.

Au regard du versement de la somme de _____ euros entre les mains de l'agence immobilière _____ à titre de séquestre, il n'y a pas lieu de condamner Mme _____ à sa restitution. M. _____ et Mme _____ sont donc déboutés de leur demande de condamnation de Mme _____ in solidum de l'agence _____.

En conséquence, l'Agence immobilière _____ est condamnée à leur restituer la somme de _____ euros qu'elle a perçu à titre de séquestre.

Sur les demandes au titre de la clause pénale :

En page 9 de la promesse de vente a été introduite une disposition intitulée « **CLAUSE PENALE** » prévoyant « qu'au cas où **l'une des parties** viendrait à refuser de régulariser par acte authentique la présente vente dans le délai imparti, sauf à justifier de l'application d'une condition suspensive, elle pourra y être contrainte par tous moyens et voies de droit en supportant les frais de poursuites et de recours à justice sans préjudice de tous dommages et intérêts. Toutefois, la partie qui n'est pas en défaut pourra, à son choix, prendre acte du refus du co-contractant et invoquer la résolution du contrat.

Dans l'un ou l'autre cas, il est expressément convenu que la partie qui n'est pas en défaut percevra, à titre d'indemnité forfaitaire de son préjudice la somme de **€uros (€uros)** de l'autre partie.

De plus, dans l'une ou l'autre éventualités, la rémunération du mandataire restera due intégralement, dans les conditions de forme prévues ci-après à la rubrique « **NEGOCIATION** », l'opération étant définitivement conclue (art. 74, décret 72-678 du 20.7.72.

En outre, en cas de désistement de l'une ou l'autre des parties ou en cas de résiliation amiable avant que les conditions suspensives ne soient réalisées, l'agent immobilier se réserve le droit de demander en justice des dommages et intérêts pour le préjudice résultant de la perte d'une chance de percevoir ses honoraires. ».

Il résulte de cette clause que la pénalité financière prévue est subordonnée au refus de régulariser l'acte authentique par l'une des parties nonobstant la réalisation de la condition suspensive.

Cette condition suspensive rédigée au seul profit des acquéreurs prévoit expressément que, « si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, (sauf renonciation par l'acquéreur à ces conditions) chacune des parties reprendra sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part et d'autre et la somme remise par l'acquéreur à titre d'acompte, lui sera immédiatement restituée, et ceci sans aucune formalité ».

Il a été démontré que la vente était caduque à défaut de réalisation de la condition suspensive stipulée dans l'acte.

Il s'ensuit que la clause pénale stipulée en page 9 de la promesse de vente n'est pas applicable.

Dès lors, Mme _____ et l'Agence immobilière _____ sont déboutées de leurs demandes d'indemnités forfaitaires au titre de la clause pénale.

Sur la demande reconventionnelle de dommages et intérêts à l'encontre de l'Agence immobilière _____ :

L'article 1992 prévoit que tout mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion.

M. _____ et Mme _____ reprochent à l'Agence immobilière _____ d'avoir manqué à son devoir d'information et de conseil en :

- commettant une erreur dans la désignation du bien dans l'acte initial,
- introduisant dans l'avant-contrat des dispositions dont la rédaction ambiguë et incomplète est directement à l'origine du présent litige,
- omettant de respecter les formalités prévues à l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation instaurant un délai de rétractation de

- 10 jours au profit des futurs acquéreurs lors de la signature de l'avenant du 24 août 2016,
 - procédant à des affirmations mensongères dans le compromis concernant la conformité de l'installation d'assainissement du bien et la présente d'un certificat de conformité annexé à l'acte.

En conséquence, M. _____ et Mme _____ réclament la condamnation de l'Agence _____ à leur verser une somme de _____ à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice.

L'agence immobilière _____ s'oppose à la demande.

L'allocation de dommages et intérêts est subordonnée à la démonstration de l'existence d'une faute, d'un dommage et du lien de causalité entre les deux.

Or, M. _____ et Mme _____ ne produisent aucun élément permettant d'établir qu'ils ont subi un dommage justifiant l'allocation de _____ euros de dommages et intérêts.

En conséquence, la demande est rejetée.

Sur la demande reconventionnelle en dommages et intérêts à l'encontre de Mme

M. _____ et Mme _____ reprochent à Mme _____ d'avoir mentionné de façon mensongère dans le compromis de vente que l'installation d'assainissement de son bien était conforme et lui réclament _____ euros à titre de dommages et intérêts.

Mme _____ s'y oppose.

Pour prétendre à l'allocation de dommages et intérêts, il appartient à celui qui s'en prévaut d'établir l'existence d'un dommage réparable en relation directe avec la faute alléguée.

En l'espèce, M. _____ et Mme _____ justifient d'autant moins d'un dommage que le vice du consentement dont ils se prévalent pour caractériser un comportement fautif de la part de Mme _____ est devenu sans objet par l'effet de la caducité de la vente.

En conséquence, la demande de dommages et intérêts est rejetée.

Sur le caractère abusif de la procédure :

L'article 32-1 du code de procédure civile dispose que celui qui agit en justifie de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages et intérêts qui seraient réclamés.

Contrairement à ce qu'affirment M. _____ et Mme _____ qui ont eux-mêmes fait de longs développements sur l'ambiguïté de certaines dispositions du compromis de vente, il n'est pas établi que Mme _____ et l'Agence immobilière _____ aient agi dans un but dilatoire ou abusif en introduisant la présente instance.

En conséquence, M. _____ et Mme _____ sont déboutés de leur demandes au titre du caractère abusif de la procédure.

Sur les dépens :

« Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie. »

Mme [] et l'Agence immobilière [] qui succombent sont condamnés in solidum aux entiers dépens.

Sur les frais irrépétibles :

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile « le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer 1° à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations. »

Il serait inéquitable de laisser à M. [] et Mme [] la charge des dépens qu'ils ont dû exposer pour assurer la défense de leurs intérêts.

En conséquence, Mme [] et l'Agence immobilière [] sont condamnés in solidum à leur payer une somme de [] euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire :

Aux termes de l'article 515 du code de procédure civile, « hors les cas où elle est de droit, l'exécution provisoire peut être ordonnée, à la demande des parties ou d'office, chaque fois que le juge l'estime nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, à condition qu'elle ne soit pas interdite par la loi. »

Eu égard à la nature du litige, l'exécution provisoire, compatible avec la nature de l'affaire, sera ordonnée.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

CONSTATE la caducité de la vente sous conditions suspensives conclue entre Mme [] d'une part et M. [] et Mme [] d'autre part, les 12 et 16 juillet 2016 ;

CONDAMNE l'Agence immobilière [] à restituer à M. [] et Mme [] la somme de [] euros ;

CONDAMNE in solidum Mme [] et l'Agence immobilière [] à payer à M. [] et Mme [] la somme de [] euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

DEBOUTE les parties de leurs prétentions plus amples ou contraires, tant en ce qui concerne les demandes de dommages et intérêts que celles relatives à la clause pénale et à l'amende civile,

ORDONNE l'exécution provisoire,

CONDAMNE in solidum Mme
aux dépens.

et l'Agence immobilière

Ainsi jugé et prononcé le 07 Mai 2019, à l'audience de la première chambre civile du Tribunal de Grande Instance de MELUN par _____, Présidente, qui a signé la minute avec _____, greffier lors du prononcé.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT