

M<sup>e</sup> Helien

N° Répertoire Général :

94.000717  
94.001109 - 94.001338

COUR D'APPEL DE PARIS

2ème chambre, section A

ARRET DU 9 DECEMBRE 1996

(N° 1 , 17 pages)

AIDE JURIDICTIONNELLE

Admission du  
au profit de

Date de l'ordonnance  
de clôture : 24 Septembre 1996

S/ appel d'un jugement rendu le  
20 Septembre 1989 par le T.G.I.  
de CRETEIL (5ème chambre)

ARRET AU FOND

PARTIES EN CAUSE

1°/ La Société P  
SARL dont le siège social est  
r du R  
75 P.  
agissant poursuites et diligences  
de son gérant domicilié en cette  
qualité audit siège

APPELANTE  
Représentée par la SCP F.  
CHILOUX BOULAY, Avoué  
Assistée de la SCP FRANC-VALLUET,  
Avocat

2°/ La Société P T  
dont le siège social est  
rue L  
75 P.  
prise en la personne de ses  
représentants légaux domiciliés en  
cette qualité audit siège

INTIMEE  
DEMANDERESSE A L'INTERVENTION  
Représentée par la SCP G.  
K, Avoué  
Assistée de Me P. BERNARD, Avocat

3°/ L'U A de  
c a dont le  
siège est situé rue G  
75 F J  
agissant poursuites et diligences  
de son Président domicilié en  
cette qualité audit siège

4°/ La C G DU L  
A de c agréée,  
dont le siège est situé rue de D  
75 P  
agissant poursuites et diligences de son Président  
domicilié en cette qualité audit siège

5°/ L'U F C ET S (U. . . .)  
A de c ; agréée  
dont le siège est situé rue B  
75 C  
agissant poursuites et diligences de sa Présidente  
domiciliée audit siège

6°/ Monsieur A I  
né le M 19 à I (S )  
de nationalité française  
demeurant p C  
75 P

INTIMES - DEMANDEURS A L'INTERVENTION  
Représentés par Me MELUN, Avoué  
Assistés de Me PECHEU, Avocat

7°/ Monsieur M V  
né le O 19 à I (P )  
de nationalité portugaise, a  
demeurant rue d'A  
94 O

8°/ Madame F O épouse V  
née le S 19 à L P T ( )  
de nationalité française  
demeurant rue d'A  
94 O

INTIMES  
Représentés par la SCP TEYTAUD, Avoué  
Assistés de Me ZARIFIAN-WERNER, Avocat

9°/ Maître Jean-Claude GIRARD  
pris en sa qualité de mandataire liquidateur de la Société  
P, demeurant boulevard S -G  
75 F

INTERVENANT FORCE  
Représenté par la SCP F C B, Avoué  
Assisté de la SCP FRANC VALLUET, Avocat

## COMPOSITION DE LA COUR

Lors des débats et du délibéré :

Président : Mme HONORAT

Conseillers : Mme TIMSIT et Mme DINTILHAC

## GREFFIER

Mme COCHET

## DEBATS

A l'audience publique du 4 Novembre 1996

## ARRET

Contradictoire

Prononcé publiquement par Mme HONORAT, Président, laquelle a signé la minute avec Mme COCHET, Greffier

La Cour statue sur l'appel relevé par la SARL P du jugement rendu le 20 Septembre 1989 par le Tribunal de Grande Instance de Créteil qui a :

- déclaré la C G du I , l'U et S recevables en leurs demandes et celles-ci partiellement bien fondées,

- déclaré illicite :

1°/ la mention "dans le délai imparti" inscrite dans la première (A) clause attaquée,

2°/ la totalité de la deuxième clause attaquée (B),

3°/ la mention figurant à la 4ème clause (D), soit : Elles lui accordent irréductiblement le montant de la rémunération prévue au mandat",

4°/ la totalité des 5ème et 6ème clauses (E et F),

- condamné la Société T à supprimer ces clauses, en tant que de besoin, et sous astreinte de 1.000 F par jour de retard, à compter de la date à laquelle la décision sera devenue définitive,

- constaté les agissements illicites de la Société P tendant à réclamer ou recevoir des sommes en contravention aux dispositions des articles 72 à 75 du décret du 20

Juillet 1972 et de l'article 6 de la loi du 20 Janvier 1970,

- dit que la Société P devra cesser de réclamer des commissions non prévues au mandat et de détenir en un seul original les actes visés à l'article 6 de la loi du 20 Janvier 1970, et d'être séquestre de fonds sans contrat conforme à l'article 1325 du Code Civil,

- dit que, faute de se conformer aux présentes dispositions, la Société P devra régler à chacune des trois associations en la cause la somme de 500 F par jour à compter de celui où la décision aura acquis l'autorité de la chose jugée,

- condamné respectivement la Société P et la Société T à payer, à chacune des trois associations, la somme de 3.000 F à titre de dommages-intérêts,

- débouté la C. . . , l'U. . et l'U. . . du surplus de leurs demandes,

- constaté la caducité de la promesse de vente du 15 Mai 1988 et déclaré M. I mal fondé en ses demandes en paiement de dommages-intérêts contre les époux V la Société P et la Société T ,

- déclaré les époux V , la Société P et la Société T mal fondés en toutes leurs demandes et les en a déboutés,

- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire,

- condamné la Société P à payer à M. I , aux époux V à la Société T et à chacune des trois associations de consommateurs, la somme de 5.000 F pour chacun d'entre eux, au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,

- fait masse des dépens et dit qu'ils seront supportés par moitié par la Société P et la Société T

Appelante, la SARL P a demandé :

- d'infirmer cette décision,

- de dire la convention du 15 Mai 1988 parfaitement valable et qu'elle fait la loi des parties,

- de dire que l'acte authentique de vente n'a pas pu être régularisé en raison de l'attitude fautive de M. I qui a renoncé à l'acquisition de l'immeuble sis à P T , 2 a de M, pour des motifs personnels,

- de condamner en conséquence, M. I à verser à la Société P la somme de 44.500 F à titre de commission augmentée des intérêts de droit à compter du jour de la demande,

- Subsidiairement, de condamner M. I à verser à la Société P une somme de 20.000 F à titre de dommages-intérêts augmentée des intérêts de droit à compter du jour de la demande,

- de condamner M. I à payer à la Société P une somme de 8.000 F au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,

- à titre très subsidiaire, de dire que la Société T devra garantir la Société P de toutes condamnations intervenant à son encontre.

Ladite société ayant été déclarée en liquidation de biens par jugement du 20 Octobre 1992 Me GIRARD, es-qualité de mandataire liquidateur demande :

- de lui adjuger le bénéfice des précédentes écritures de la Société P

- de dire y avoir lieu à application du principe de suspension des poursuites individuelles et de dire n'y avoir lieu à entrer en condamnation à son encontre.

La C et l'U E C' l'U ET  
S demandent de :

- dire la Société P non fondée en son appel, l'en débouter,

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré illicites :

1/ la mention dans le délai imparti inscrite dans la première clause (A)

2/ la totalité de la deuxième clause attaquée (B)

3/ la mention figurant à la quatrième clause (D) soit "elles lui accordent irréductiblement le montant de la rémunération prévue au mandat"

4/ la totalité des 5ème et 6ème clauses (E et F)

. condamné la Société P T à supprimer ces clauses sous astreinte de 100 F par jour de retard,

. dit que la SARL P devra cesser sous astreinte de 500 F par jour de réclamer des commissions non prévue au mandat et de détenir en un seul original les actes visés à l'article 6 de la loi du 20 Janvier 1970, et d'être

séquestre de fonds sans contrat conforme à l'article 1325 du Code Civil,

le réformant pour le surplus,

- recevoir les associations concluantes en leur appel incident,

y faisant droit,

- les y déclarer bien fondées,

- dire abusive, illégale et illicite en violation des dispositions combinées des articles 6, 1123, 1126, 1128 du Code Civil, 7 alinéa 2, 17 alinéa 2, 36 de la loi du 17 Juillet 1979, la clause du contrat attaqué par laquelle en page 4 : "L'acquéreur devra faire tout son possible pour faire aboutir les demandes de prêt. Il s'oblige notamment : a) à constituer son dossier, en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourront lui être demandés, à le déposer auprès des organismes financiers qu'il a choisi dans le délai imparti",

- dire abusive, illégale et illicite en violation des dispositions combinées des articles 6, 1123, 1126, 1128 du Code Civil, 7 alinéa 2, 17 alinéa 2, 36 de la loi du 17 Juillet 1979, la clause du contrat attaqué par laquelle en page 4, "Les parties conviennent expressément que si ce défaut de réalisation résulte d'une faute commise par l'acquéreur (dossiers de prêt non déposés, dossiers demeurés incomplets malgré la demande des organismes prêteurs ou du rédacteur,....) la présente condition suspensive sera considérée comme réalisée conformément à l'article 1178 du Code Civil le vendeur et le rédacteur se réservant en outre le droit de saisir le Tribunal afin de se voir attribuer des dommages et intérêts pour immobilisation abusive des biens à vendre",

- dire abusive, illégale et illicite en violation des dispositions combinées des articles 6, 1128 du Code Civil, 7 alinéa 2, 17 alinéa 2, 36 de la loi du 17 Juillet 1979, 6 de la Loi du 2 Janvier 1970, 73 et 74 du décret du 20 Juillet 1972, la clause du contrat attaqué par laquelle : "Si par suite d'un accord amiable les parties convenaient de résilier purement et simplement le présent acte, elles s'engagent solidairement à verser au rédacteur des présentes à titre d'indemnité compensatrice la somme forfaitaire de (.....) ;

- dire que la SARL P devra également cesser de proposer aux consommateurs un modèle de convention portant les clauses attaquées,

- ordonner aux frais de la Société P et de l'i T la publication dans trois quotidiens nationaux, et trois hebdomadaires, savoir les titres

suivants : Le Monde, Le Figaro, Libération, pour les quotidiens, et Le Figaro Magazine, le Nouvel Observateur, l'Express, pour les hebdomadaires, dans le mois de la signification, de la partie du dispositif de l'arrêt énonçant le caractère illicite, abusif et illégal des clauses attaquées,

- condamner l'i T à payer à chacune des associations concluantes la somme de 10.000 F à titre de dommages et intérêts,

- condamner la SARL P à payer à chacune des associations concluantes, la somme de 5.000 F à titre de dommages et intérêts,

- condamner in solidum la Société P T et la SARL P au paiement de la somme de 150.000 F à titre de provision sur le paiement des frais de publication de la décision à intervenir,

- condamner la S.A. T et la SARL P à la somme de 10.000 F au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile à chacune des associations.

Après intervention de Me GIRARD elles précisent que l'action dirigée à l'encontre de la SARL P en ce qu'elle tendait à la voir cesser les agissements illicites qui lui étaient reprochés est désormais dépourvue d'objet et demandent de constater que les demandes pécuniaires dirigées contre elle doivent désormais être regardées comme tendant à la constatation d'une créance.

M. I quant à lui demande de :

- Dire la Société P non fondée en son appel, l'en débouter,

- Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a constaté la caducité de l'acte en date du 15 Mai 1984 et déclaré illicites :

1/ la mention dans le délai imparti inscrite dans la première clause (A)

2/ la totalité de la deuxième clause attaquée (B)

3/ la mention figurant à la quatrième clause (D) soit "elles lui accordent irréductiblement le montant de la rémunération prévue au mandat"

4/ la totalité des 5ème et 6ème clauses (E et F)

Le réformant pour le surplus,

- Recevoir M. I en son appel incident,

Y faisant droit, l'y déclarer bien fondé :



- Dire nulle la convention entre l'A P et M. I en date du 15 Mai 1988,
- Dire irrecevables et en tout cas mal fondées les demandes de l'a F et des époux V dirigées contre lui,
- Dire inopposable à M. I le mandat de vente du 14 Avril 1988 indiquant que la commission de l'agent immobilier sera à la charge de l'acquéreur.
- Ordonner la restitution du chèque impayé de 44.500 F conservé par la SARL P.
- Dire nulle la convention du 15 Mai 1988,
- Condamner la SARL P à payer à M. I la somme de 5.000 F à titre de dommages et intérêts et 20.000 F à titre de résistance abusive et 15.000 F au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- Condamner la S.A. T et les époux V à payer à M. I la somme de 5.000 F à titre de dommages-intérêts et 10.000 F au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

subsidiairement,

- déclarer abusive et réputée non écrite la clause du contrat attaqué par laquelle en page 4 : "L'acquéreur devra faire tout son possible pour faire aboutir les demandes de prêt. Il s'oblige notamment : a) à constituer son dossier, en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourront lui être demandés, à le déposer auprès des organismes financiers qu'il a choisi dans le délai imparti"

- dire abusive et donc réputée non écrite la clause selon laquelle : "Les parties conviennent expressément que si ce défaut de réalisation résulte d'une faute commise par l'acquéreur (dossiers de prêt non déposés, dossiers demeurés incomplets malgré la demande des organismes prêteurs ou du rédacteur,...) la présente condition suspensive sera considéré comme réalisée conformément à l'article 1178 du Code Civil le vendeur et le rédacteur se réservant en outre le droit de saisir le Tribunal afin de se voir attribuer des dommages et intérêts pour immobilisation abusive des biens à vendre",

- dire abusive et donc réputée non écrite, la clause du contrat attaqué par laquelle : "Si par suite d'un accord amiable les parties convenaient de résilier purement et simplement le présent acte, elles s'engagent solidairement à verser au rédacteur des présentes à titre d'indemnité compensatrice la somme forfaitaire de (.....) ;



Très subsidiairement,

- Dire manifestement excessif le montant de la clause pénale.

La Société P T demande de :

- confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a déclaré M. I et la Société P mal fondés en leur demande de dommages et intérêts dirigée contre la Société T et en ce qu'il a condamné la Société P à lui payer la somme de 5.000 F au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

- recevoir la Société T en son appel incident,

et y faisant droit,

- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré recevables et partiellement bien fondées en leurs interventions la C G DU L' l'U F DES C et l'U F C. ET S

et statuant à nouveau,

- déclarer irrecevables les interventions desdites associations comme formées dans un litige n'ayant pas pour objet la réparation du préjudice subi par un consommateur au sens strict du terme,

- très subsidiairement, déclarer sans objet et sans fondement les demandes de suppression des deux premières et de la quatrième clauses visées par leurs conclusions initiales qui ne figurent plus dans leur formulaire édité par la Société T ,

- débouter lesdites A de leur demande de suppression de la troisième clause visée, laquelle n'est ni illicite ni abusive ainsi que l'a jugé le Tribunal,

- dire que les A intervenantes ne peuvent demander la suppression d'une clause relative à la fourniture de documents médicaux qui ne figurait pas dans le contrat visé par la demande initiale et les en débouter;

- débouter les Associations intervenantes de leur demande de suppression de la clause par laquelle l'acquéreur s'oblige à prendre les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance laquelle n'est ni abusive ni illicite,

- condamner la C et L'U F , L'U à payer chacune à la Société P T la

somme de 10.000 F à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice causé par leur action abusive,

- les condamner chacune à payer à la Société P T la somme de 10.000 F sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Les époux V demandent de :

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a :

. d'une part, déclaré M. I mal fondé en ses demandes en paiement de dommages-intérêts à l'encontre des concluants,

. d'autre part, considéré que l'inobservation de l'article 1325 du Code Civil, invoquée par M. I n'entraînait pas la nullité de l'acte du 15 Mai 1988,

- pour le surplus, recevant les époux V en leur appel incident et les y déclarant bien fondés :

- dire que les époux V, du fait des circonstances sont recevables et bien fondés à se prévaloir des dispositions prévues au contrat à titre de clause pénale,

- condamner en conséquence M. A I à leur payer la somme de 44.500 F prévue à titre de clause pénale, aux termes de la convention litigieuse du 15 Mai 1988,

- le condamner en outre au paiement de la somme de 20.000 F sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Subsidiairement, et pour le cas où la Cour admettrait par impossible les prétentions de M. I

- recevant les époux V en leur action à l'encontre de la Société P,

- condamner la Société P, mandataire des époux V, dans le cadre de sa responsabilité contractuelle, à payer aux concluants des dommages-intérêts équivalents aux sommes dont les époux V pourraient être tenus à l'égard de M. I

- la condamner en outre au paiement d'une somme de 44.500 F à titre de dommages-intérêts complémentaires, en réparation de leur préjudice personnel,

- la condamner enfin au paiement de la somme de 20.000 F sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Le Ministère Public a conclu à la confirmation partielle du jugement entrepris, demandant de suivre les demandes des trois associations qui réclament une élévation du montant des dommages-intérêts et une publication de la décision à intervenir.

**CECI EXPOSE, LA COUR** qui se réfère au jugement entrepris pour un plus ample exposé des faits et de la procédure antérieure ainsi qu'aux écritures d'appel,

Sur l'action des A de C

Considérant, sur la qualité à agir de l'U. , U. et C. , que celles-ci ont justifié de leurs agréments et le cas échéant du renouvellement de ceux-ci ;

Considérant que la Société P T fait valoir à l'appui de sa demande tendant à ce qu'elle soit déclarées irrecevables en leurs interventions que la loi du 5 Janvier 1988 en vertu de laquelle lesdites associations sont intervenues à l'instance est inapplicable en l'espèce;

Qu'en effet un bien immobilier n'est pas un bien de consommation et que les acquéreurs de biens immobiliers ne sont pas des consommateurs, le Tribunal ayant à tort, selon elle, estimé que le vocable de consommateur devait être entendu dans le sens le plus large et non réservé aux seuls biens de consommation ;

Considérant que l'U. , l'U. et la C. soutiennent qu'aux termes de l'article 6 de la loi du 5 Janvier 1988 les associations agréées peuvent demander à la juridiction civile, sans que cette action soit précédée d'une action en dommages-intérêts d'un consommateur, la suppression de clauses abusives dans les modèles de conventions habituellement proposées par les professionnels aux consommateurs ;

Qu'elles allèguent que l'article 35 de la loi du 5 Janvier 1988 vise les contrats conclus entre professionnels et non professionnels ou consommateurs et que la S.A. P T ne peut disconvenir que les contrats qu'elle propose sont très couramment utilisés par des professionnels pour des ventes à des non professionnels ou consommateurs et qu'il résulte de la recommandation n° 88-01 émise par la Commission des clauses abusives que les contrats d'accession à la propriété immobilière entrent dans son champ d'application ;

Considérant que la Société P T ne peut sérieusement soutenir que la loi du 5 Janvier 1988 serait inapplicable à l'espèce au motif qu'elle ne vise que les acheteurs de biens de consommation et que l'acquéreur d'un bien immobilier ne peut être considéré comme tel ;

Que le bien objet du litige n'est pas le bien immobilier offert à la vente mais le document intitulé "Vente de biens et droits immobiliers sous conditions suspensives" portant la date du 15 Mai 1988 et signé de M. et Mme V et de M. I. les dispositions sur les clauses abusives s'appliquant à tous les contrats quel que soit leur objet, meubles ou immeubles ;

Considérant que l'article 6 de la loi du 5 Janvier 1988 permet aux associations de consommateurs agréées de demander à la juridiction civile d'ordonner la suppression de clauses abusives dans les modèles de convention habituellement proposés par les professionnels aux consommateurs ;

Considérant qu'il doit ainsi s'agir d'un contrat pré-rédigé par le professionnel habituellement proposé aux consommateurs et auquel le consommateur ne peut qu'adhérer, les dispositions sur les clauses abusives ayant pour objectif de protéger les contractants en situation d'infériorité quand apparaissent des clauses imposées par un abus de puissance économique de l'autre partie et lui conférant un avantage excessif ;

Considérant en l'espèce que le compromis de vente sous condition suspensive signé le 15 Mai 1988 n'a pas été conclu entre un professionnel et un consommateur ;

Que tant les vendeurs, M. et Mme V que l'acquéreur, M. I , étaient des non-professionnels ;

Considérant dans ces conditions que l'U. , l'U. et la C. ne peuvent se prévaloir de la loi du 5 Janvier 1988 et sont irrecevables à intervenir pour demander la suppression de clauses qui seraient abusives dans l'acte du 15 Mai 1988 ;

Considérant qu'il y a lieu d'observer que l'action en suppression de clauses abusives tend non à l'annulation juridique de clauses dans des contrats déjà conclus mais à la suppression matérielle de clauses dans des modèles de contrats qui serviront de base à des contrats futurs, l'action alors engagée ayant une vertu préventive et collective ;

Considérant qu'une telle action tendant à obtenir la suppression de ces clauses dans le modèle proposé par la SA P T ne peut cependant prospérer à l'encontre de cette dernière, la Société P T n'étant que l'éditeur de formulaires et ne concluant elle-même aucun contrat avec le consommateur ;

Qu'elle serait d'ailleurs sans objet pour les mentions figurant aux clauses dites A et D et la totalité de la clause B qui ont été déclarées illicites par le Tribunal, celle-ci ayant déjà été supprimées ou remplacées lorsque le Tribunal a statué et a fortiori au jour où la Cour se prononce ;

Considérant en conséquence que la C , l'U. et l'U. seront déclarées irrecevables en leurs demandes, le jugement entrepris étant donc réformé sur ce point ;

Considérant, comme le souligne les associations intimées, qu'une action destinée à faire cesser les agissements illicites de la Société P est désormais dépourvu d'intérêt ;

#### Sur les demandes de M. I

Considérant que le Tribunal a constaté la caducité de la promesse de vente, sans retenir pour autant la responsabilité de M. I ni celle des époux V en raison de l'absence de réalisation de la condition suspensive ayant trait à l'obtention du prêt ;

Considérant que M. I demande la confirmation du jugement entrepris sur ce point, les époux V soutenant que les Premiers Juges se sont satisfaits à tort du seul refus de prêt notifié par l'U. et qu'il ne peut être admis que M. I ait bien accompli toutes les diligences nécessaires en déposant tardivement une seule demande de prêt auprès d'un unique organisme prêteur ;

Considérant que le compromis du 15 Mai 1988 indique que la vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne d'ici le 20 Juin 1988 au plus tard un prêt de 445.000 F qu'il entend solliciter auprès des organismes financiers de son choix, notamment C. , U. ;

Considérant que M. I . n'a pas immédiatement déposé son dossier de demande de prêt, une copie du compromis de vente n'ayant été adressée par la SARL P. à son conseil que par lettre du 26 Mai 1988 ;

Que cependant l'U. . lui a notifié le 20 Juin 1988 qu'elle ne pouvait donner une suite favorable à sa demande de prêt en lui retournant les documents et pièces qu'il lui avait confiés ce qui implique nécessairement qu'il avait déposé un dossier de demande de prêt antérieurement et donc avant l'expiration de la durée de validité de la clause sur la condition suspensive ;

Considérant qu'il ne peut lui être reproché de ne pas avoir pris contact avec d'autres organismes financiers et de ne pouvoir justifier d'autres refus, le compromis de vente ne lui ayant pas fait obligation de présenter une demande auprès de plusieurs banques, le C. . et l'U n'étant cités qu'à titre d'information ;

Considérant que les époux V ne sont donc pas fondés à prétendre que M. I n'aurait pas effectué les démarches nécessaires à l'obtention du prêt et respecté ses obligations et que le Tribunal doit être approuvé d'avoir estimé que la condition suspensive ne s'était pas réalisée et que le compromis était donc devenu caduc ;

Considérant que la demande de M. I tendant à ce que la nullité de l'acte soit constatée n'a donc plus d'intérêt, étant précisé que, comme l'a à bon droit énoncé le Tribunal, l'inobservation des dispositions de l'article 1325 du Code Civil n'entraîne pas la nullité de la convention elle-même mais prive seulement l'écrit de sa force probante, M. I par ailleurs ne contestant pas l'existence de cet acte dont il a dû nécessairement produire une copie pour sa demande de prêt ;

Considérant que le compromis mentionne que l'acquéreur verser au compte de "séquestre CIC 10812-25" que les parties choisissent d'un commun accord pour séquestre la somme de 44.500 F représentée par un chèque bancaire Crédit Lyonnais ;

Considérant que M. I a fait opposition à ce chèque, qu'il ne justifie pas d'un paiement effectif de cette somme et qu'il n'a donc subi aucun préjudice à ce titre ;



Considérant que M. I demande la condamnation de la S.A. P. T, des époux V et de la SARL P à lui verser des dommages-intérêts ;

Que le Tribunal a à juste titre rejeté ses demandes formées contre la S.A.P. T en relevant que celle-ci qui avait fourni un modèle type n'avait pas commis de faute caractérisée à son égard et contre les époux V auxquels aucune faute ne pouvait être reprochée, le préjudice qu'il avait subi était au demeurant inexistant ;

Considérant que sa demande contre la SARL P, depuis déclarée en liquidation de biens, est formée en raison des nombreuses fautes dont il lui fait grief : absence de mandat définissant le mode de détermination de sa commission, demande de remise de chèque avant la signature, acte en un seul exemplaire et non remis en copie, présence dans la convention de clauses illicites et abusives ;

Considérant que le Tribunal a à bon droit énoncé que les agissements qui pouvaient lui être reprochés n'étaient pas à l'origine de la caducité de la vente et que M. I avait frappé son chèque d'opposition ; qu'il n'a donc subi aucun préjudice comme exposé ci-dessus ;

Qu'il convient de souligner que la commission de 44.500 F à la charge du vendeur ne devait être prélevée sur les premiers fonds versés par l'acquéreur qu'après levée de la dernière condition suspensive ce qui aurait en effet rendu la vente consensuelle parfaite et que cette disposition ne contient nullement une clause illicite ;

Considérant que le jugement entrepris sera donc confirmé en ce qu'il a rejeté l'ensemble des demandes de dommages-intérêts de M. I ;

Considérant que les demandes subsidiaires de M. I la caducité du compromis de vente ayant été prononcée en raison de la non-réalisation de la condition suspensive, sont devenues sans objet ;

#### **Sur les demandes des époux V**

Considérant qu'ils ne peuvent réclamer l'application de la clause pénale, celle-ci n'étant prévue que pour le cas où l'une des parties viendrait à refuser la vente, sauf application de la condition suspensive ;



Qu'en l'espèce la condition suspensive ne s'est pas réalisée, le compromis ayant été déclaré caduc et que les premiers juges doivent être approuvés d'avoir estimé qu'ils étaient sans droit à réclamer l'application de la clause pénale et que leur action en garantie à l'encontre de la SARL P était sans objet, la demande de dommages-intérêts de M. I. ayant été rejetée ;

Qu'ils seront également approuvés d'avoir déclarée non fondée leur action en dommages-intérêts contre ladite société, la vente ne s'étant pas réalisée pour des raisons étrangères à ses agissements ;

**Sur les demandes de la SARL P et de Me GIRARD**

Considérant que la SARL P ne pouvait réclamer le paiement de sa commission, la vente n'étant pas intervenue puisque la condition suspensive ne s'est pas réalisée et qu'elle ne justifie d'aucune faute de M. I à l'appui de sa demande de dommages-intérêts, sa demande de garantie contre la S.A. P T étant sans objet ;

**Sur la demande de dommages-intérêts de la S.A. P T**

Considérant que celle-ci ne justifie pas de la réalité du préjudice qu'elle invoque et que sa demande dirigée contre les associations intimées sera rejetée ;

**Sur les autres demandes**

Considérant que chacune des parties conservera la charge de ses dépens et que l'équité ne commande pas qu'il soit fait application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile à l'une ou l'autre d'entre elles ;

**PAR CES MOTIFS**

Réforme le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la C L'U

et l'U F recevables en leurs demandes et constaté les agissements illicites de la SARL P et ses chefs de décision subséquents ainsi qu'en ses dispositions sur les dépens et les indemnités pour frais irrépétibles ;

Statuant à nouveau,

Déclare irrecevables lesdites Associations en leurs demandes ;

Constata que l'action dirigée contre la SARL P en cessation d'agissements illicites est devenue sans objet ;

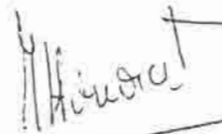
Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

Dit que chacune des parties conservera tant en première instance qu'en cause d'appel la charge de ses propres dépens ;

Rejette les demandes formées sur l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Le Greffier,

Le Président,



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. H. H. H.', is written above a long horizontal line that extends across the width of the signature area.