

MINUTE N° :
ORDONNANCE DU : 13 Novembre 2023
DOSSIER N° : N° RG 23/01206 - N° Portalis DB3T-W-B7H-ULZP
CODE NAC : 50B - 0A
AFFAIRE : HATEM DRIRA C/ Société VINCENNES M&B NOTAIRES,
S.C.I. 20 ADC

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL

Section des Référés

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

LE JUGE DES REFERES : Madame Élise POURON, juge

GREFFIER : Madame Audrey GALOP

PARTIES :

DEMANDEUR

██████████ demeurant ██████████

représenté par Me Lorène DERHY, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : E1320

DÉFENDERESSES

non comparante, ni représentée

non comparante, ni représentée

Débats tenus à l'audience du : 10 Octobre 2023
Date de délibéré indiquée par le Président : 13 Novembre 2023
Ordonnance rendue par mise à disposition au greffe le 13 Novembre 2023

EXPOSE DU LITIGE

Un compromis de vente a été conclu entre [REDACTED] le 8 juillet 2022, avec condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire, en vue de l'acquisition d'un bien immobilier situé [REDACTED] pour un prix fixé à 630.000 euros.

Une indemnité d'immobilisation d'un montant de 31.500 euros a été versée par [REDACTED] entre les mains du notaire désigné en qualité de séquestre, la [REDACTED]

Soutenant que la condition suspensive de crédit stipulée au compromis n'a pas été réalisée, [REDACTED] sollicité par courriel du 12 octobre 2022 puis lettre recommandée avec accusé de réception du 17 février 2023, la restitution de l'indemnité d'immobilisation, en vain.

C'est dans ces conditions que par actes d'huissier des 20 juin 2023 et 20 juillet 2023, [REDACTED] a fait assigner la [REDACTED] et la [REDACTED] NOTAIRES devant la juridiction des référés du tribunal judiciaire de Créteil aux fins de :

- condamner à titre provisionnel la [REDACTED] à lui verser la somme principale de 31.500 euros avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 17 février 2023,
- rendre l'ordonnance à intervenir opposable à la [REDACTED] notaire séquestre, qui devra en conséquence restituer sans délai l'indemnité d'immobilisation de 31.500 euros,
- condamner la [REDACTED] à lui payer la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

L'affaire a été appelée à l'audience du 10 octobre 2023 à laquelle [REDACTED] était représenté par son conseil qui a maintenu ses demandes conformément à son assignation.

Bien que régulièrement assignés par acte délivré à personne morale à la [REDACTED] conformément à l'article 659 du code de procédure civile à la [REDACTED], les défendeurs n'ont pas constitué avocat.

Il convient de se référer à l'acte introductif d'instance pour un plus ample exposé des faits et des moyens qui y sont contenus.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 13 novembre 2023.

En l'espèce, [REDACTED] justifie d'une promesse de vente d'un immeuble sis [REDACTED] par la [REDACTED] à [REDACTED] pour une somme de 630.000 euros.

Aux termes de cette promesse de vente, [REDACTED] a versé la somme de 31.500 euros auprès du notaire désigné en qualité de séquestre au titre de l'indemnité d'immobilisation.

L'acte prévoyait que la somme serait restituée purement et simplement au bénéficiaire dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées à l'acte.

Aux titres des conditions suspensives, figurait une condition suspensive d'obtention de prêt aux caractéristiques suivantes :

- organisme prêteur : toute banque ou organisme de crédit,
- montant maximal : 630.000 euros,
- durée maximale de remboursement : 25 ans,
- taux nominal d'intérêt maximal : 1.80 % l'an (hors assurances),
- au plus tard le 23 septembre 2023.

La réalisation de la vente était prévue avant le 17 octobre 2022.

Les parties ont convenu de proroger les délais :

- pour la réalisation de la condition suspensive d'obtention d'une offre de prêt : au 10 octobre 2022,
- pour la réalisation de la vente : au 31 octobre 2022.

Cette vente n'est pas intervenue dans les délais prévus dans la promesse de vente.

Il n'est pas contestable que [REDACTED] a obtenu :

- une lettre de refus de prêt de la SOCIETE GENERALE le 4 octobre 2022 pour un prêt de 630.000 euros à taux fixe (sans précision du montant du taux),
- une lettre d'accord de financement de LA BANQUE POSTALE du 6 octobre 2022 à un taux de 2,11 % (supérieur au taux de la condition suspensive) pour un montant de 630.000 euros.

Il résulte de ces éléments, avec l'évidence requise en référé, qu'il convient d'accueillir la demande de restitution à [REDACTED] de l'indemnité d'immobilisation de 31.500 euros déposée entre les mains du séquestre.

Il convient de préciser que le notaire désigné en qualité de séquestre est autorisé à se libérer desdits fonds au profit de [REDACTED] à cette fin.

PAR CES MOTIFS

Statuant en référé, par remise au greffe le jour du délibéré, après débats en audience publique, par décision réputée contradictoire et en premier ressort,

CONDAMNONS [REDACTED] verser à [REDACTED] la somme provisionnelle de 31.500 euros au titre de l'indemnité d'immobilisation majorée des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 17 février 2023,

AUTORISONS la [REDACTED] S, es qualité de séquestre, à se libérer de ladite somme de 31.500 euros auprès de [REDACTED],

CONDAMNONS la [REDACTED] à payer à [REDACTED] la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNONS la [REDACTED] aux dépens de l'instance,

RAPPELONS que la présente décision est exécutoire de plein droit.

FAIT AU PALAIS DE JUSTICE DE CRÉTEIL, le 13 novembre 2023.

LA GREFFIÈRE,

LE JUGE DES RÉFÉRÉS,