

COPIE EXECUTOIRE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
Extrait des Minutes du Secrétariat-Greffe du Tribunal  
de Grande Instance de Nantes (Loire-Atlantique)

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE  
DE NANTES**

-----

FB

I.L-C

**LE 19 MAI 2011**

Minute n° 505

**N° 10/07420**

**PREMIERE CHAMBRE**

**Jugement du DIX NEUF MAI DEUX MIL ONZE**

Composition du Tribunal lors des débats et du délibéré

- P. M.  
- M. L  
M.

**Président : Isabelle LECOQ-CARON, Vice-Présidente,  
Assesseur : Marie-Christine SORLIN, Vice-Présidente,  
Assesseur : Aude LE QUINQUIS, Juge,**

C/

**GREFFIER : Chantal MOUCHET**

Débats à l'audience publique du **05 AVRIL 2011**.

**08/07/2011**  
*copie exécutoire  
et  
copie certifiée conforme  
délivrée à*

Prononcé du jugement fixé au 19 MAI 2011 date  
indiquée à l'issue des débats.

- SELARL BOISSONNET RUBI RAFFIN

Jugement **Contradictoire** prononcé en audience  
publique par le Président.

**08/07/2011**  
*copie certifiée conforme  
délivrée à*

- SCP

**ENTRE :**

**Monsieur** ..... M. ....

Rep/assistant : la SELARL BOISSONNET-RUBI-RAFFIN-GIFFO, - Me RUBI,  
avocat au barreau de NANTES

**Madame** ..... L ..... é ..... M. ....

Rep/assistant : la SELARL BOISSONNET-RUBI-RAFFIN-GIFFO, - Me RUBI,  
avocat au barreau de NANTES

**DEMANDEURS.**

**D'UNE PART**

**ET :**

**La C** .....  
dont le siège social est sis .....  
....., immatriculée au RCS de Nantes, agissant poursuites et  
diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège,  
Rep/assistant : la SCP .....  
..... avocat au barreau de .....

**DEFENDERESSE.**

**D'AUTRE PART**

---

**EXPOSE DU LITIGE**

Autorisés le 06 octobre 2010 puis le 7 décembre 2010 par  
ordonnance sur requête aux fins d'assignation à jour fixe, M et Mme  
M ..... ont fait assigner la C  
..... devant le Tribunal de grande instance de NANTES  
par actes d'huissier en date des 18 octobre 2010 et 10 décembre 2010 .

Les procédures ..... et ..... ont été jointes à l'audience du  
05/04/2011.

Dans leurs conclusions signifiées le 01 avril 2011, M et Mme  
M ..... sollicitent :

- la condamnation du crédit agricole à leur verser la somme de 278 532,92 euros en réparation des préjudices subis ;
- les intérêts au taux légal sur cette somme à compter de la délivrance de l'assignation avec capitalisation des intérêts en application de l'article 1154 du Code civil ;
- la condamnation du Crédit agricole à leur verser la somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- l'exécution provisoire ;

A l'appui de leurs demandes, ils soutiennent que, suivant jugement en date du 12/02/1988, le Tribunal de grande instance de NANTES a adjugé au C. . . une maison et des parcelles de terre sises commune de VAY, la Guichardière, qui leur appartenaient pour la somme de 190 000 francs (28 965,31 euros) ; que le crédit agricole leur a accordé un droit de préférence au cas où il vendrait la maison qu'ils occupent alors même qu'initialement une vente, pour laquelle ils avaient versé 80 000 francs et devenue caduque depuis, avait été consentie pour le prix de 300 000 francs ; que le crédit agricole a commis une faute engageant sa responsabilité contractuelle en vendant l'immeuble directement à M. R. . . pour la modique somme de 8 333 euros, ayant privé les époux M. . . , d'une chance de devenir propriétaire de l'immeuble ; que pour devenir propriétaire, les époux M. . . doivent aujourd'hui s'acquitter du prix de vente demandé par M. R. . . s'élevant à la somme de 250 000 euros ; que le C. . . devra supporter les frais notariés et rembourser la somme de 12 195,92 euros (80 000 francs) ; qu'il devra également indemniser le préjudice moral compte-tenu de la mesure d'expulsion dont ils font l'objet, à hauteur de 10 000 euros.

En défense, par conclusions signifiées le 11 mars 2011, la C. . . conclut au débouté de l'ensemble des demandes des époux M. . . , au motif qu'ils ne rapportent pas la preuve du pacte de préférence conformément à l'article 1341 du Code civil dont le C. . . conteste l'existence ; que très subsidiairement, sur le préjudice, les époux M. . . ne justifient pas de la valeur de la maison, ni des frais notariés ; que la demande de remboursement de la somme de 12 195,92 euros (80 000 francs) versée le 20/12/1996 est prescrite en application de l'article L110-4 du Code de commerce ; qu'ils ne justifient pas d'un préjudice moral dans la mesure où ils n'ont payé aucune indemnité d'occupation depuis le jugement d'adjudication, occupant ainsi gratuitement l'immeuble depuis 20 ans et où ils ont refusé la proposition amiable du 20/06/2003 de pouvoir conserver la maison jusqu'au dernier vivant, moyennant le versement d'un loyer mensuel de 152,45 euros.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **Sur la demande principale**

Vu les articles 1134 et 1341 du Code civil

Il résulte des pièces versées au débat que, par courrier en date du 29 novembre 1996, le C. . . a accepté de vendre la maison d'habitation, objet du litige, à M. et Mme M. . . , ainsi que les bâtiments d'exploitation jouxtant moyennant le prix de 300 000 francs payable à hauteur de 280 000 francs en février 97 et 20 000 francs en avril 1997. Par courrier en date du 25 mars 1997, le C. . . précisait qu'« à ce jour un versement de 80 000 francs a été effectué en décembre 1996. Afin de maintenir une rétrocession amiable, (je) souhaite recevoir, sous 8 jours, par écrit, vos engagements ». Le 22 avril 1997, le C. . . « confirmait sa position » par courrier, ainsi « la vente de l'ensemble des bâtiments en priorité à M. et Mme M. . . , selon les conditions déjà fixées, à savoir 300 000 francs payable le plus rapidement

possible » et précisait qu'il avait « enregistré le versement de 80 000 francs » et attendait le versement complémentaire de 220 000 francs pour conclure les accords », à défaut de paiement au 30 juin, la publicité devant être effectuée pour une vente au public. Les époux M. n'ayant pas obtenu le financement nécessaire à cette acquisition, la vente n'a pas eu lieu. La somme de 80 000 francs a cependant été conservée par le C

Le 20 juin 2003, le C écrivait aux époux M qu'il était disposé à leur consentir le maintien dans les lieux jusqu'au dernier vivant moyennant un loyer mensuel de 152,45 euros, qu'il leur donnait son accord pour l'exécution de travaux à leur charge et surtout qu'il leur réservait « une priorité au rachat de la maison si vous en aviez la capacité financière », le c rappelant les termes du courrier du 22/04/1987 arrêtant le prix à 33 535 euros et informant les époux M/ qu'il allait « réfléchir sur cette condition ».

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que le C a accordé aux époux M. un droit de préférence sur le bien immobilier dont le C s'était porté adjudicataire, selon jugement du 12/02/1998 et que c'est de mauvaise foi que le C croit pouvoir soutenir, qu'en tout état de cause les époux M. ne rapportent pas la preuve qu'ils avaient la capacité financière de racheter leur maison eu égard au prix de la vente conclue avec M. R. (8 333 euros) et à la somme déjà versée par les époux M. (12195,92 euros).

Aussi, la vente de cet ensemble immobilier par le Cr le 12/06/2007, directement à M. R. pour la somme de 8 333 euros, sans proposer d'abord cette même offre aux époux M. a-t-elle causé un préjudice à M. et Mme M. ladite vente ayant été conclue pour un prix inférieur à la somme de 80 000 francs (12 195,92 euros) versée par les époux M. au C en décembre 1996. Le c doit donc indemniser le préjudice résultant de la perte d'une chance pour les époux M. d'avoir pu devenir de nouveau propriétaire de leur maison et parcelles, par l'allocation de la somme de 160 000 euros eu égard aux éléments et attestations de valeur versés au débat.

Les frais de notaire ne sont pas justifiés. Les époux M. seront donc déboutés de la demande faite de ce chef.

En application de l'article 2224 du Code civil, la prescription de l'action ne commençant à courir que du jour où les époux M. ont eu connaissance de la vente conclue entre M. R. et le C, celui-ci devra rembourser aux époux M. la somme de 12 195,92 euros.

Compte-tenu de leur âge et de la procédure d'expulsion dont ils font aujourd'hui l'objet de la part de M. R., le non respect par le C de leur droit de préférence leur a causé un préjudice moral qu'il lui conviendra de réparer par l'allocation de la somme de 10 000 euros.

La C  
sera donc condamnée à verser à M. et Mme M la somme de 182 195,92 euros à titre de dommages et intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation, les intérêts échus dus au moins pour une année entière, produiront intérêts au taux légal en application de l'article 1154 du Code civil.

#### Sur l'exécution provisoire

M. et Mme M, âgés de 80 ans, font aujourd'hui l'objet d'une mesure d'expulsion diligentée par M. R. le juge de l'exécution de NANTES ayant accordé aux époux M un sursis d'un an à compter de la notification du jugement du 22/11/2010. En conséquence, compte-tenu de la situation très précaire des époux M, il convient d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à hauteur des 2/3 de la somme 182 195,92 euros allouée à titre de dommages et intérêts

#### Sur l'article 700 du Code de procédure civile

Le C devra supporter les entiers dépens et verser à M. et Mme M au titre des frais exposés et non compris dans les dépens la somme de 3 000 euros.

#### PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant par décision mise à disposition, contradictoirement et en premier ressort ;

- **CONDAMNE** la C à verser à M et Mme M la somme de **182 195,92 euros** à titre de dommages et intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;

- **DIT** que les intérêts échus, dus au moins pour une année entière, produiront intérêts au taux légal en application de l'article 1154 du Code civil ;

- **ORDONNE** l'exécution provisoire à hauteur des 2/3 de la somme 182 195,92 euros allouée à titre de dommages et intérêts, soit 121 463.94 euros ;

- **CONDAMNE** la C aux entiers dépens ;

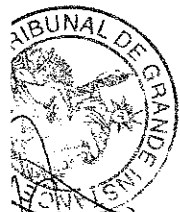
- **CONDAMNE** la C à verser aux époux M la somme de **3 000 euros** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

Chantal MOUCHET

Isabelle LECOQ-CARON



En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre les présentes à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi la minute dont la teneur précède a été signée par le président du Tribunal et le Greffier.  
Le Greffier en Chef,