

Cour de cassation chambre civile 3

Audience publique du 5 novembre 2013

N° de pourvoi: 11-28383

ECLI:FR:CCASS:2013:C301305

Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, SCP Gatineau et Fattaccini, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 6 octobre 2011), que par actes du 31 octobre 2008, MM. Albert Clément X... et Albert Jacques X... (les consorts X...) ont conclu avec les époux Y... deux « compromis » de vente d'un immeuble et de cession d'un fonds de commerce sous diverses conditions suspensives, le délai de réitération étant fixé au 30 juin 2009 ; que les 1er et 3 juillet 2009, les parties ont signé deux avenants ayant pour objet de proroger la durée de validité des promesses de vente jusqu'au 15 août 2009 ; que les époux Y... ayant refusé de réitérer la vente, les consorts X... les ont assignés en résolution des actes et condamnation au paiement des pénalités contractuelles et de l'indemnité d'immobilisation ;

Sur le premier moyen :

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt de prononcer la résolution des promesses de vente et de les condamner au paiement de diverse sommes, alors, selon le moyen, que dès lors que la date fixée par la promesse de vente pour la signature de l'acte authentique de vente constitue le point de départ de l'exécution forcée du contrat, la renonciation de l'acquéreur à la condition suspensive stipulée dans son intérêt exclusif doit intervenir avant cette date ; qu'en l'espèce, les deux compromis litigieux stipulent que la passation des actes authentiques devait intervenir au plus tard le 30 juin 2009 ; qu'en relevant par motifs propres et adoptés, pour statuer comme elle l'a fait, que cette date constituait le point de départ de l'exécution forcée, la cour d'appel qui a néanmoins retenu que les époux Y... avaient valablement renoncé aux conditions suspensives stipulées dans leur intérêt exclusif postérieurement au 30 juin 2009 et qu'ils avaient eux-mêmes sollicité la prorogation de la date de réitération de la vente en raison de leur incapacité au jour de la signature des avenants les 1er et 3 juillet 2009 à honorer leur engagement, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé les articles 1134 et 1176 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté que les parties avaient signé les 1er et 3 juillet 2009 deux avenants ayant pour objet de proroger une nouvelle fois la durée de validité des promesses jusqu'au 15 août 2009 et relevé qu'il résultait des termes mêmes de ces actes qu'au jour de leur signature, les acquéreurs eux-mêmes sollicitaient la prorogation de la date de réitération de la vente en raison de leur incapacité à honorer leurs engagements dans le délai antérieurement fixé et au prix de l'abandon de la totalité des conditions suspensives toutes stipulées dans leur seul intérêt, la cour d'appel en a exactement déduit que les époux Y... ne pouvaient soutenir que les avenants étaient nuls et qu'en l'absence de réitération des accords par acte authentique, la résolution des promesses de vente de l'immeuble et de cession du fonds de commerce devait être prononcée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt de les condamner au paiement des pénalités contractuelles prévues au contrat, alors, selon le moyen, que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que les deux compromis de vente stipulent que « si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer les présentes par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, à titre de clause pénale, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à (€), sans préjudice du droit pour partie de poursuivre la réalisation forcée » ; que M. et Mme Y... ont fait valoir que la condamnation aux pénalités contractuelles était expressément subordonnée à la réalisation des conditions suspensives et que ces dernières ne s'étaient pas réalisées ; qu'en les condamnant néanmoins au paiement des pénalités contractuelles, nonobstant la défaillance des conditions suspensives, la cour d'appel a violé

l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que les clauses pénales contenues dans les « compromis » de vente n'avaient pas été remises en cause par les avenants et retenu que les acquéreurs avaient valablement renoncé aux conditions suspensives, la cour d'appel a pu en déduire que les époux Y... devaient être condamnés au paiement des indemnités contractuelles ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt de les condamner à payer les sommes prévues aux avenants à titre d'indemnité d'immobilisation, alors, selon le moyen, que constitue une clause pénale la clause d'un contrat par laquelle les parties évaluent forfaitairement et d'avance l'indemnité à laquelle donnera lieu l'inexécution de l'obligation contractée ; qu'en l'espèce les deux avenants stipulent que l'indemnité dite

d'immobilisation est due « en contrepartie de la signature de la présente convention par le vendeur au profit de l'acquéreur et du préjudice que le vendeur subirait si finalement la vente n'était pas réalisée le 15 août 2009 comme prévu, l'acquéreur remettra au plus tard le 10 juillet 2009, à M. Z..., notaire à Concarneau, qui l'accepte ès qualités de séquestre, une somme (z). Il est expressément convenu, outre de ce qui vient d'être dit :- qu'en cas de réalisation de la vente au plus tard le 15 août 2009, cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'acquéreur lors de l'établissement de l'acte authentique.- qu'à défaut de réalisation de la vente le 15 août 2009 au plus tard, cette somme restera acquise au vendeur, en réparation du préjudice subi par ce dernier du fait de son engagement au titre des présentes et au final de la non-réalisation des opérations, à condition toutefois et il s'agit de la seule exception, que cette non-réalisation ne soit pas imputable au vendeur.- que l'indemnité d'immobilisation ne constitue pas un dédit mais une indemnité compensatrice forfaitaire attribuée au vendeur. (z). Les parties ont en effet estimé que l'indemnité permettant de réparer raisonnablement l'intégralité du préjudice du vendeur en cas de non-réalisation de la vente au plus tard le 15 août » ; qu'ainsi, il ressort des termes clairs et précis des avenants que les indemnités improprement qualifiées d'immobilisation constituent une évaluation forfaitaire du préjudice résultant du manquement par les époux Y... à leur obligation de réitérer les actes authentiques de vente ; qu'en retenant, cependant, que ces indemnités ne constituaient pas des clauses pénales, la cour d'appel a violé par refus d'application les articles 1134 et 1152 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les indemnités prévues aux avenants avaient été consenties en contrepartie du préjudice subi par les vendeurs de proroger une nouvelle fois la réitération de la vente pour un motif propre aux acquéreurs consistant à faire opérer un diagnostic de l'immeuble préalablement à sa mise en copropriété, la cour d'appel en a déduit à bon droit, dès lors que ces indemnités n'étaient pas destinées à assurer l'exécution d'une convention, qu'elles ne constituaient pas des clauses pénales ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le quatrième moyen :

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt de les condamner à payer la somme de 15 000 euros à titre de dommages-intérêts, alors, selon le moyen, qu'une action en justice ne peut, sauf circonstances particulières qu'il appartient alors au juge de spécifier, constituer un abus de droit ; qu'en condamnant M. et Mme Y... à payer aux consorts X... des dommages-intérêts aux motifs qu'ils avaient refusé les offres transactionnelles formulées en cours de procédure d'appel par MM. X... de nature à faire cesser l'immobilisation de leur bien tout en laissant la cour d'appel saisie de la question du montant des indemnités d'immobilisation, la cour d'appel qui n'a pas caractérisé la faute commise par les époux Y... en poursuivant la procédure d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et 1383 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les époux Y... ne seraient jamais en mesure de réaliser le projet d'acquisition et de transformation qu'ils avaient formé au regard des obstacles constitués par le refus du permis de construire et du transfert de l'officine pharmaceutique et qu'ils avaient refusé les offres transactionnelles émises par MM. X... en cours de procédure d'appel, de nature à faire cesser l'immobilisation de leur bien, tout en laissant la cour saisie de la question du montant des indemnités d'immobilisation, la cour d'appel a caractérisé la faute des époux Y... faisant dégénérer en abus le droit d'ester en justice et a légalement justifié sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux Y... à payer la somme de 3 000 euros aux consorts X... ; rejette la demande des époux Y... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq novembre deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour les

époux Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION.

Le moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir prononcé la résolution des compromis de vente en date du 31 octobre 2008, condamné Monsieur et Madame Y... au paiement d'indemnités contractuelles de 90. 000 € au profit de Monsieur Albert X... père et de 10. 000 € au profit de Monsieur Albert X... fils, dit que les sommes de 135. 000 € et 15. 000 € prévues aux avenants des 1er et 3 juillet 2009 à titre d'indemnité d'immobilisation sont dues à Messieurs X... et en conséquence, ordonné la remise de ces sommes de la façon suivante, 135. 000 € au profit de Monsieur Albert Clément X... et 15. 000 € au profit de Monsieur Albert Jacques X... et condamné Monsieur et Madame Y... à payer aux consorts X... la somme de 15. 000 € à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE " le 31 octobre 2008, Messieurs X..., père et fils, ont conclu avec Monsieur et Madame Y..., une promesse synallagmatique de vente relative à l'achat d'un immeuble sis à Concarneau, 10 avenue ... et une seconde concernant le fonds de commerce exploité au rez-de-chaussée de cet immeuble ; qu'une condition suspensive relative à l'obtention d'un permis de construire pour la réalisation d'un local commercial et de trois appartements avec une élévation d'une partie de l'immeuble avait été incluse dans l'acte relatif à la promesse de vente de l'immeuble, ainsi qu'une deuxième, pour l'obtention d'un prêt d'un montant de 1. 115. 000 € remboursable au plus tard en 15 ans au taux maximum de 6 % l'an. Ce prêt devant être obtenu d'ici le 31 décembre 2008, l'acquéreur devant notifier au notaire du vendeur les offres ou les refus de prêt dont il sera destinataire dans les 8 jours de leur remise ou de leur réception ; qu'enfin cet acte comportait une troisième condition suspensive ayant trait à l'obtention d'une autorisation de transfert d'officine de pharmacie,... au n° 10 de cette même avenue ;

La promesse concernant la cession du fonds de commerce contenait elle aussi une condition suspensive pour l'obtention d'un prêt d'un montant de 107. 747 € remboursable sur 12 ans au taux maximum de 6 % l'an, contractée aux mêmes conditions que celles figurant dans la promesse de vente de l'immeuble ;

Il est tout aussi constant que, le délai initial pour réitérer les promesses a été prorogé du 30 mai 2009 au 30 juin 2009 et que les 1er et 3 juillet 2009, les parties ont signé deux avenants ayant pour objet, après qu'il ait été constaté que l'acquéreur ne serait pas en mesure de réitérer les actes d'acquisition le 30 juin 2009, de proroger une nouvelle fois la durée de validité des promesses jusqu'au 15 août 2009, tout en renonçant à l'intégralité des conditions suspensives prévues dans les promesses synallagmatiques de vente ;

La réitération des promesses synallagmatiques de vente n'est pas intervenue le 15 août 2009 ;

Pour prononcer la résolution des promesse synallagmatique de vente et condamner sur le fondement de l'inexécution de ses obligations, Monsieur et Madame Y... au paiement tant des indemnités contractuelles dues en cas d'absence de réitération que des indemnités contractuelles supplémentaires prévues aux avenants des 1er et 3 juillet 2009, les premiers juges ont relevé que la renonciation de Monsieur et Madame Y... aux conditions suspensives contenues dans les promesses étaient valides et que la cession du fonds de commerce n'était pas dépourvue d'objet ;

En effet, c'est vainement que Monsieur et Madame Y... soutiennent que les avenants des 1er et 3 juillet seraient nuls aux motifs qu'ils prorogeraient des engagements devenus caducs, alors qu'il résulte des termes mêmes de ces actes qu'au jour de leur signature, les acquéreurs eux-mêmes, sollicitaient la prorogation de la date de réitération de la vente, en raison de leur incapacité à honorer leurs engagements dans le délai antérieurement fixé ; qu'ils ne peuvent ainsi venir prétendre maintenant que leurs engagements étaient devenus caducs lors de la signature des avenants, alors qu'il résulte des termes mêmes de ces actes, qu'ils en sollicitaient la prorogation au prix de l'abandon de la totalité des conditions suspensives toutes stipulées dans leur seul intérêt et de la constitution d'une garantie supplémentaire en faveur des vendeurs si la date ultime du 15 août 2009 n'était pas respectée ;

Ainsi, pour ces motifs et ceux pertinents des premiers juges que la cour fait siens, l'intégralité de l'argumentation développée par l'appelante devient inopérante et qu'il convient de confirmer le jugement déféré ;

C'est vainement en effet, que Monsieur et Madame Y... soutiennent subsidiairement que les indemnités contractuellement prévues aux avenants des 1er et 3 juillet 2009, seraient en réalité des clauses pénales déguisées, dès lors qu'elles ont été consenties en contrepartie du préjudice subi par Messieurs X... de proroger une nouvelle fois la réitération de la vente pour un motif propre aux acquéreurs, consistant à faire opérer un diagnostic de l'immeuble, préalablement à sa mise en copropriété ;

En outre, que c'est légitimement que Messieurs X... sollicitent la condamnation des vendeurs au paiement d'une indemnité d'immobilisation supplémentaire alors qu'il apparaît que Monsieur et Madame Y... ne seront jamais en mesure de réaliser le projet d'acquisition et de transformation qu'ils avaient formé au regard des obstacles constitués par le refus du permis de construire et du transfert de l'officine pharmaceutique ; ils ont refusé les offres transactionnelles émises par Messieurs X... en cours de procédure d'appel, de nature à faire cesser l'immobilisation de leur bien, tout en laissant la cour saisie de la question du montant des indemnités d'immobilisation ; il convient de fixer à la somme de 15. 000 € le montant de l'indemnité réparatrice de ce préjudice et de condamner Monsieur et Madame Y... à payer à Messieurs X... le montant de cette somme à titre de dommages et intérêts " .

ET AUX MOTIFS EXPRESSEMENT ADOPTES QU' " il est de principe qu'en application des articles 1176 et

suiuants du code civil lorsque la condition suspensive incluse dans une promesse de vente a été stipulée dans le seul intérêt de l'acquéreur, celui-ci peut y renoncer avant la date fixée pour la signature de l'acte authentique, quand cette date marque le point de départ de l'exécution forcée du contrat ;

Les avenants des 1er et 3 juillet 2009 mentionnant que " l'acquéreur déclare qu'il ne sera pas en mesure de signer l'acte authentique de vente régularisant le compromis avant le 30 juin 2009 ", date qui, aux termes des compromis, constituait seulement le point de départ de l'exécution forcée, il en résulte que Monsieur et Madame Y... ne peuvent utilement mettre en cause aujourd'hui la validité de leur renonciation, dans le cadre de ces mêmes avenants, aux conditions suspensives qui avaient été insérées à leur seul bénéfice dans les compromis, le fait que l'économie " du contrat initial s'en soit trouvé modifiée étant sans incidence ;

Les défenseurs ne peuvent davantage prétendre que la cession du fonds de commerce serait " dénuée d'objet ", alors que ladite cession était destinée au transfert d'une officine de pharmacie, et que le bail commercial du cédant court jusqu'au 31 août 2012, peu important dès lors que le fonds cédé soit ou non exploité ;

Etant constant enfin que Monsieur et Madame Y... n'ont pas exécuté leur obligation de régulariser les compromis litigieux par acte authentique, il sera donc fait droit à la demande en résolution des ventes ;

Il en sera de même de celle en paiement des sommes convenues à titre d'indemnité d'immobilisation, lesdites indemnités n'étant pas des clauses pénales déguisées dès lors qu'il ressort des avenants qu'elles sont la contrepartie de l'abandon par Messieurs X... du bénéfice de la date de régularisation initialement prévue, étant précisé également, que les indemnités d'immobilisation ne sont aucunement réservées aux promesses unilatérales de vente ;

Les clauses pénales contenues dans les compromis n'ayant pas été remises en cause par les avenants, Monsieur et Madame Y..., seront enfin condamnés à s'acquitter des sommes y correspondant " .

ALORS QUE dès lors que la date fixée par la promesse de vente pour la signature de l'acte authentique de vente constitue le point de départ de l'exécution forcée du contrat, la renonciation de l'acquéreur à la condition suspensive stipulée dans son intérêt exclusif doit intervenir avant cette date ; qu'en l'espèce, les deux compromis litigieux stipulent que la passation des actes authentiques devait intervenir au plus tard le 30 juin 2009 ; qu'en relevant par motifs propres et adoptés, pour statuer comme elle l'a fait, que cette date constituait le point de départ de l'exécution forcée, la cour d'appel qui a néanmoins retenu que les époux Y... avaient valablement renoncé aux conditions suspensives stipulées dans leur intérêt exclusif postérieurement au 30 juin 2009 et qu'ils avaient eux-mêmes sollicité la prorogation de la date de réitération de la vente en raison de leur incapacité au jour de la signature des avenants les 1er et 3 juillet 2009 à honorer leur engagement, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé les articles 1134 et 1176 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION.

Le moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir condamné Monsieur et Madame Y... aux paiements des pénalités contractuelles prévues aux contrats, soit 90 000 € à Monsieur Albert Clément X... et 10 000 € à Monsieur Albert Jacques X...,

AUX MOTIFS ADOPTES QUE " les clauses pénales contenues dans les compromis n'ayant pas été remises en cause par les avenants, Monsieur et Madame Y... seront enfin condamnés à s'acquitter des sommes y correspondant " ,

ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que les deux compromis de vente stipulent que " si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer les présentes par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, à titre de clause pénale, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à (€), sans préjudice du droit pour l'autre partie de poursuivre la réalisation forcée " (p. 17 et 13) ; que Monsieur et Madame Y... ont fait valoir que la condamnation aux pénalités contractuelles était expressément subordonnée à la réalisation des conditions suspensives et que ces dernières ne s'étaient pas réalisées (p. 18, §. 9) ; qu'en les condamnant néanmoins au paiement des pénalités contractuelles, nonobstant la défaillance des conditions suspensives, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION.

Le moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir dit que les sommes de 135. 000 € et 15. 000 € prévues aux avenants des 1er et 3 juillet 2009 à titre d'indemnité d'immobilisation sont dues à Messieurs X... et en conséquence, ordonné la remise de ces sommes par Maître Z... de la façon suivante, 135. 000 € au profit de Monsieur Albert Clément X... et 15. 000 € au profit de Monsieur Albert Jacques X...,

AUX MOTIFS PROPRES QUE " c'est vainement en effet, que Monsieur et Madame Y... soutiennent subsidiairement que les indemnités contractuellement prévues aux avenants des 1er et 3 juillet 2009, seraient en réalité des clauses pénales déguisées, dès lors qu'elles ont été consenties en contrepartie du préjudice subi par Messieurs X... de proroger une nouvelle fois la réitération de la vente pour un motif propre aux acquéreurs, consistant à faire opérer un diagnostic de l'immeuble, préalablement à sa mise en copropriété ;

En outre, que c'est légitimement que Messieurs X... sollicitent la condamnation des vendeurs au paiement d'une indemnité d'immobilisation supplémentaire alors qu'il apparaît que Monsieur et Madame Y... ne seront

jamais en mesure de réaliser le projet d'acquisition et de transformation qu'ils avaient formé au regard des obstacles constitués par le refus du permis de construire et du transfert de l'officine pharmaceutique ; ils ont refusé les offres transactionnelles émises par Messieurs X... en cours de procédure d'appel, de nature à faire cesser l'immobilisation de leur bien, tout en laissant la cour saisie de la question du montant des indemnités d'immobilisation ; il convient de fixer à la somme de 15.000 € le montant de l'indemnité réparatrice de ce préjudice et de condamner Monsieur et Madame Y... à payer à Messieurs X... le montant de cette somme à titre de dommages et intérêts “,

ET AUX MOTIFS EXPRESSEMENT ADOPTES QU'” il en sera de même de celle en paiement des sommes convenues à titre d'indemnité d'immobilisation, lesdites indemnités n'étant pas des clauses pénales déguisées dès lors qu'il ressort des avenants qu'elles sont la contrepartie de l'abandon par Messieurs X... du bénéfice de la date de régularisation initialement prévue, étant précisé également, que les indemnités d'immobilisation ne sont aucunement réservées aux promesses unilatérales de vente “,

ALORS QUE constitue une clause pénale la clause d'un contrat par laquelle les parties évaluent forfaitairement et d'avance l'indemnité à laquelle donnera lieu l'inexécution de l'obligation contractée ; qu'en l'espèce les deux avenants stipulent que l'indemnité dite d'immobilisation est due “ en contrepartie de la signature de la présente convention par le vendeur au profit de l'acquéreur et du préjudice que le vendeur subirait si finalement la vente n'était pas réalisée le 15 août 2009 comme prévu, l'acquéreur remettra au plus tard le 10 juillet 2009, à Maître Z..., notaire à CONCARNEAU, qui l'accepte ès-qualités de séquestre, une somme (€). Il est expressément convenu, outre ce qui vient d'être dit :- qu'en cas de réalisation de la vente au plus tard le 15 août 2009, cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'acquéreur lors de l'établissement de l'acte authentique.- qu'à défaut de réalisation de la vente le 15 août 2009 au plus tard, cette somme restera acquise au vendeur, en réparation du préjudice subi par ce dernier du fait de son engagement au titre des présentes et au final de la non réalisation des opérations, à condition toutefois et il s'agit de la seule exception, que cette non réalisation ne soit pas imputable au vendeur.- que l'indemnité d'immobilisation ne constitue pas un dédit mais une indemnité compensatrice forfaitaire attribuée au vendeur. (€). Les parties ont en effet estimé que l'indemnité permettant de réparer raisonnablement l'intégralité du préjudice du vendeur en cas de non réalisation de la vente au plus tard le 15 août “ (p. 7 et pp 2-3) ; qu'ainsi, il ressort des termes clairs et précis des avenants que les indemnités improprement qualifiées d'immobilisation constituent une évaluation forfaitaire du préjudice résultant du manquement par les époux Y... à leur obligation de réitérer les actes authentiques de vente ; qu'en retenant, cependant, que ces indemnités ne constituaient pas des clauses pénales, la cour d'appel a violé par refus d'application les articles 1134 et 1152 du code civil ;

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION.

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Monsieur et Madame Y... à payer à Messieurs X... la somme de 15.000 € à titre de dommages et intérêts,

AUX MOTIFS QU'” en outre, c'est légitimement que Messieurs X... sollicitent la condamnation des vendeurs au paiement d'une indemnité d'immobilisation supplémentaire alors qu'il apparaît que Monsieur et Madame Y... ne seront jamais en mesure de réaliser le projet d'acquisition et de transformation qu'ils avaient formé au regard des obstacles constitués par le refus du permis de construire et du transfert de l'officine pharmaceutique ; ils ont refusé les offres transactionnelles émises par Messieurs X... en cours de procédure d'appel, de nature à faire cesser l'immobilisation de leur bien, tout en laissant la cour saisie de la question du montant des indemnités d'immobilisation ; il convient de fixer à la somme de 15.000 € le montant de l'indemnité réparatrice de ce préjudice et de condamner Monsieur et Madame Y... à payer à Messieurs X... le montant de cette somme à titre de dommages et intérêts “ ;

ALORS QU'une action en justice ne peut, sauf circonstances particulières qu'il appartient alors au juge de spécifier, constituer un abus de droit ; qu'en condamnant Monsieur et Mme Y... à payer aux Consorts X... des dommages et intérêts aux motifs qu'ils avaient refusé les offres transactionnelles formulées en cours de procédure d'appel par Messieurs X... de nature à faire cesser l'immobilisation de leur bien tout en laissant la cour saisie de la question du montant des indemnités d'immobilisation, la cour d'appel qui n'a pas caractérisé la faute commise par les époux Y... en poursuivant la procédure d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et 1383 du code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 6 octobre 2011