

Le : 17/11/2016

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 27 octobre 2016

N° de pourvoi: 15-23727

ECLI:FR:CCASS:2016:C301164

Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article L. 312-16 du code de la consommation ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 28 mai 2015), que, par acte des 18 et 26 juillet 2005, M. et Mme X... ont promis de vendre un appartement à M. et Mme Y... sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt qui devait être réalisée avant le 9 septembre 2005 ; que la réitération de la vente devait intervenir au plus tard le 6 février 2006 ; que M. et Mme X..., qui avaient refusé de régulariser la vente en dépit d'une sommation délivrée par M. et Mme Y..., les ont assignés en nullité et, subsidiairement, en caducité de la promesse de vente ; que M. et Mme Y... ont poursuivi à titre reconventionnel l'exécution forcée de la vente ; qu'après le décès de leur père, MM. Dominique et Jean-François X... sont intervenus volontairement à l'instance ;

Attendu que, pour dire que la promesse de vente était devenue caduque au 9 septembre 2005 du fait de la défaillance de la condition suspensive et rejeter les demandes de M. et Mme Y..., l'arrêt retient que, si la condition suspensive de l'obtention d'un prêt est stipulée

dans l'intérêt de l'acquéreur, force est de constater que M. et Mme Y... n'ont pas renoncé au bénéfice de cette condition dans le délai contractuel expirant le 9 septembre 2005, lequel n'avait fait l'objet d'aucune prorogation, de sorte que les consorts X... pouvaient se prévaloir de la caducité de l'acte en cas de non-obtention du prêt par les bénéficiaires ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, lorsqu'une condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif de l'une des parties, seule celle-ci peut se prévaloir des conséquences juridiques de la défaillance de cette condition, la cour d'appel, qui avait constaté que l'offre de prêt avait été adressée le 31 octobre 2005 aux acquéreurs qui avaient sommé leurs vendeurs de régulariser l'acte authentique le 2 février 2006, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que la promesse de vente est devenue caduque le 9 septembre 2005 du fait de la défaillance de la condition suspensive de prêt, dit que l'indemnité d'immobilisation séquestrée chez le notaire sera restituée à M. et Mme Y... et rejette le surplus de leurs demandes, l'arrêt rendu le 28 mai 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne Mme Jacqueline X... et MM. Dominique et Jean-François X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme Jacqueline X... et de MM. Dominique et Jean-François X... et les condamne à payer la somme de 3 000 euros à M. et Mme Y... ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-sept octobre deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Y...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement en ce qu'il a dit que la promesse de vente du 26 juillet 2005 était devenue caduque le 9 septembre 2005, du fait de la défaillance de la condition suspensive de prêt et d'AVOIR débouté les époux Y... de l'ensemble de leurs demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur l'obtention du prêt, c'est par des motifs pertinents et exacts que la cour adopte que le tribunal a considéré que la promesse était devenue caduque à la date du 9 septembre 2005, à défaut pour les époux Y... d'avoir obtenu à cette date avant 17:00, une offre de prêt conforme aux stipulations contractuelles ; qu'en effet, celle-ci n'a été obtenue que le 31 octobre 2005 ; que la lettre du Crédit Lyonnais du 24 août 2005 ne constituait pas un accord pur et simple mais un accord soumis à différentes conditions qui devaient être levées, à savoir notamment, la justification préalable d'un apport personnel de 267.900 €, sur un compte ouvert au Crédit Lyonnais, la remise des justificatifs correspondants aux renseignements communiqués, l'ouverture de comptes auprès du Crédit Lyonnais, d'un compte de dépôt au nom des bénéficiaires et d'un compte professionnel au nom de Monsieur Y... ; que dans ces circonstances, l'agrément des assureurs du 26 août 2005 était à lui seul insuffisant ; que si la condition suspensive de l'obtention d'un prêt est stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur, force est de constater que les époux Y... n'ont pas renoncé au bénéfice de cette condition dans le délai contractuel qui n'a fait l'objet d'aucune prorogation ; que dès lors, les intimés pouvaient se prévaloir de la caducité de l'acte stipulé au contrat, au cas de non obtention du prêt par les bénéficiaires ; que les dispositions de l'article L 312-16 du code de la consommation n'imposent nullement que la durée de validité de la condition suspensive soit la même que celle prévue pour la signature de l'acte authentique ; qu'en l'espèce, la durée de cette clause est supérieure au minimum d'un mois fixé par la loi ; que les stipulations contractuelles n'ont donc pas imposé aux acquéreurs des obligations de nature à accroître les exigences résultant de ce texte ; que la caducité de la promesse rend les autres moyens des parties inopérants ;

que le jugement sera confirmé sur la restitution par le notaire aux époux Y... de l'indemnité d'immobilisation d'un montant de 73.900 € à laquelle s'ajouteront des intérêts au taux légal à compter du jugement, (ainsi que sollicité) ; que l'indemnité d'immobilisation étant séquestrée entre les mains du notaire, aucune condamnation n'a à être prononcée contre les époux X... en ce qui concerne la restitution de cette indemnité ; qu'en revanche, il sera réformé en ce qu'il a fait droit à la demande de revalorisation des appelants, ceci étant seuls responsables par leur procédure mal fondée de la non restitution de l'indemnité d'immobilisation à une date plus rapprochée ; que la solution conférée au litige implique le rejet de toutes les demandes des appelants formées à titre principal ; que le jugement sera confirmé par adoption de motifs en ce qu'il a rejeté la demande de dommages-intérêts formée, à titre subsidiaire, par les époux Y..., celles de la société de Carné, et celles de Mme X... formées à l'encontre de la société de Carné ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE, sur la caducité de la promesse de vente, l'acte stipule en pages 10 et 11 : OBTENTION D'UN PRET « Le BENEFICIAIRE déclare vouloir obtenir, pour le financement du prix ci-après stipulé, et des frais relatifs à l'acte de vente, le concours financier d'un Etablissement de son choix :

A hauteur maximal de 1.200.000 euros ; Au taux d'intérêt maximal de 4,00 % l'an, hors assurance ; et pour une durée minimale de 15 ans.

En vertu de l'article L.312-16 du code de la consommation, la présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention de ce ou ces prêts selon les modalités ci-après définies.

Le BENEFICIAIRE s'oblige à déposer et à faire instruire auprès de la banque de son choix

le dossier de demande de financement avec toutes les pièces exigées par la banque dans le délai de dix jours des présentes, ce dont il devra justifier au PROMETTANT, en cas de refus de prêt.

Ce prêt (ou chacun de ces prêts s'il y en a plusieurs) sera réputé obtenu au sens de l'article L.312-16 du code de la consommation, dès réception par le BENEFCIAIRE d'une offre correspondant aux caractéristiques sus-énoncées, et l'agrément par les assureurs du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liés à ce prêt.

L'obtention ou la non obtention du ou des prêts devra être notifiée par le BENEFCIAIRE au PROMETTANT, par lettre recommandée avec accusé de réception, et ce, au plus tard le NEUF SEPTEMBRE DEUX MILLE CINQ (9.09.2005) avant DIX SEPT HEURE (17h00).

En cas de défaut d'obtention du ou des prêts, les présentes seront caduques, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire. La condition suspensive sera donc réputée non réalisée à l'égard du PROMETTANT, ce dernier sera délié de tout engagement et le BENEFCIAIRE pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation contre justification de la ou des demandes de prêts et du refus de la banque de lui accorder ce ou ces mêmes prêts.

Toutefois, cette caducité ne jouerait pas si, dans le même délai et sous les mêmes formes, le BENEFCIAIRE notifiait au PROMETTANT que nonobstant le refus du ou des prêts sollicités, il disposait désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt et renonçait au bénéfice de la présente condition suspensive.

Dans ce cas cette notification devra contenir la mention manuscrite dans laquelle le BENEFCIAIRE reconnaîtra être informé que, s'il recourait néanmoins à un prêt, il ne pourrait pas se prévaloir du code de la consommation » ; qu'il en résulte que les bénéficiaires devaient notifier le 9 septembre 2005 (17 h) au plus tard une offre ferme de prêt conforme aux stipulations contractuelles engageant son auteur en l'obligeant à conclure le prêt ; or, ils n'ont pas notifié par lettre recommandée avec accusé de réception avant ce délai l'obtention du concours financier d'un établissement de crédit ainsi que l'agrément des assureurs (le courrier de la banque du 24 août 2005 ne remplissant pas ces conditions et l'offre de prêt ne leur ayant été adressée que le 31 octobre 2005) et ils n'ont pas non plus expressément renoncé au bénéfice de la condition suspensive en indiquant disposer des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt ; que l'acte prévoit : 'en cas de défaut d'obtention du prêt, les présentes seront caduques, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire' ; que le conseil des époux X... a écrit au notaire des époux Y... les 19 et 29 septembre 2005 qu'ils entendaient bien se prévaloir de la caducité de l'acte ; qu'il convient en conséquent de constater cette caducité à la date du 9 septembre ;

ALORS, D'UNE PART, QUE la condition suspensive d'octroi d'un prêt est réputée accomplie par la délivrance d'une offre ferme et sans réserve caractérisant l'obtention d'un prêt conforme aux stipulations contractuelles ; qu'en jugeant que la condition d'octroi du prêt n'était pas réalisée cependant que le courrier du Crédit Lyonnais en date du 24 août 2005 informant les époux Y... que son comité des engagements « a marqué son accord sur le financement envisagé dans le cadre de l'opération ci-dessus référencée » caractérisait une offre ferme et non équivoque, même si elle était assortie de certaines conditions, la cour d'appel a violé les articles 1134 du code civil et L.312-16 du code de la consommation ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE la définition de l'obtention d'un prêt comme la présentation par un organisme de crédit d'une offre régulière correspondant aux caractéristiques de financement stipulées par l'emprunteur est destinée à protéger ce dernier et ne peut être invoquée par le vendeur pour faire échec à la réalisation de la condition suspensive ; qu'en énonçant que si la condition suspensive de l'obtention d'un prêt est stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur, les époux Y... n'avaient pas notifié par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 9 septembre 2005 (17 heures) l'obtention du concours financier d'un établissement de crédit ainsi que l'agrément des assureurs (le courrier de la banque du 24 août 2005 ne remplissant pas ces conditions et l'offre de prêt ne leur ayant été adressée que le 31 octobre 2005) (motifs adoptés du jugement p.20, §3), et qu'ils n'avaient pas renoncé au bénéfice de cette condition dans le délai contractuel qui n'avait fait l'objet d'aucune prorogation (arrêt p.8, § 6), cependant que l'exigence d'une offre régulière ne pouvait être opposée aux époux Y... qui sollicitaient la réitération de la vente par acte authentique et que seuls ces derniers pouvaient se prévaloir de la caducité de la promesse de vente, la cour d'appel a violé l'article L.312-16 du code de la consommation.

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 28 mai 2015