

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du mercredi 12 février 2014

N° de pourvoi: 12-27182

Publié au bulletin

Rejet

M. Mas (conseiller doyen faisant fonction de président), président

M. Jardel, conseiller rapporteur

M. Laurent-Atthalin, avocat général

SCP Richard, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, pris en ses trois premières branches, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 20 mars 2012), que, par acte sous seing privé du 5 juin 2007, les époux X...ont promis de vendre un appartement à Mme Y...sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt pour lequel elle s'engageait à déposer une demande dans un délai de dix jours ; que reprochant à Mme Y...de ne pas justifier du dépôt d'une demande de prêt dans ce délai, les époux X...l'ont assignée en paiement de la clause pénale ;

Attendu que les époux X...font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande, alors, selon le moyen :

1°/ que les parties fixent librement le délai dans lequel l'acquéreur est tenu de présenter une demande de prêt auprès d'un organisme financier ; que le délai de rétractation ne diffère pas le point de départ du délai d'exécution de l'obligation de l'acquéreur à son expiration ; qu'en décidant que le point de départ du délai contractuel imparti à Mme Y...pour présenter une demande de prêt, soit dix jours à compter de la signature de l'acte, avait nécessairement été reporté à la fin du délai de rétractation, pour en déduire que la demande formalisée le 23 juillet 2007 avait été formée dans le délai imparti, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, ensemble les articles L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et L. 312-16 du code de la consommation ;

2°/ que le compromis de vente du 5 juin 2007 prévoyait que l'acquéreur était tenu d'effectuer des démarches en vue d'obtenir un prêt auprès d'organismes financiers et notamment tout organisme bancaire ; qu'en énonçant, pour décider que la non-réalisation de la condition suspensive n'était pas imputable à Mme Y..., que celle-ci s'était adressée à la société de courtage Finance Immo dans le but d'obtenir un prêt, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

3°/ que, subsidiairement, en se bornant, pour décider que la non-réalisation de la condition suspensive n'était pas imputable à Mme Y..., à énoncer qu'une demande de prêt avait été présentée auprès du Crédit du Nord, qui lui avait signifié un refus de prêt le 25 septembre 2007, sans indiquer la date de cette demande, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134, ensemble l'article 1178 du code civil et l'article L. 312-16 du code de la consommation ;

Attendu, d'une part, que les dispositions d'ordre public de l'article L. 312-16 du code de la consommation interdisent d'imposer à l'acquéreur de déposer une demande de crédit dans un certain délai, cette obligation contractuelle étant de nature à accroître les exigences de ce texte ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé qu'en s'adressant à la société Finance Immo, courtier en prêts immobiliers, Mme Y...avait satisfait à l'obligation de déposer une demande de prêt auprès d'un organisme financier contenue dans la promesse de vente et constaté que le Crédit du Nord lui avait signifié un refus le 25 septembre 2007, la cour d'appel en a exactement déduit que la non-réalisation de cette condition suspensive ne lui était pas imputable et que la demande des époux X...de versement de la clause pénale ne pouvait être accueillie ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les autres branches du moyen qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux X...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des époux X...;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Richard, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur et Madame X...de leur demande tendant à voir condamner Madame Y...à leur payer la somme de 10. 000 euros à titre d'indemnité forfaitaire ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE par acte du 5 juin 2007, Monsieur et Madame X...ont vendu à Madame Y...un appartement situé à NICE, moyennant le prix de 100. 000 euros, sous la condition suspensive d'obtenir un prêt de 60. 000 euros sur 15 ans au taux de 4, 5 % l'an dans les trente jours, l'acquéreur s'obligeant à déposer une demande de prêt dans les 10 jours ; que l'acte contenait une clause pénale rédigée ainsi : « il est convenu, au cas où l'une des parties viendrait à refuser de régulariser par acte authentique la présente vente dans le délai imparti, sauf à justifier de l'application d'une condition suspensive, qu'elle devra verser, à titre d'indemnisation forfaitaire, la somme de 10. 000 euros à l'autre partie » ; que les époux X...demandent la condamnation de Madame Y...au paiement de cette somme, augmentée des intérêts au taux légal ; que le Tribunal a relevé à juste titre que, en vertu des dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le délai de rétractation de sept jours n'a commencé à courir de la réception de l'acte soit à partir du 12 juillet 2007 ; qu'en déposant sa demande de prêt le 23 juillet 2007, Madame Y...a donc respecté le délai de dix jours prévu dans la promesse ; que c'est en vain que les appelants lui reprochent de s'être adressée à la SARL FINANCE IMMO et non pas directement à un organisme bancaire ; que ce moyen est inopérant dès lors qu'il n'est pas contesté que FINANCE IMMO a présenté une demande de prêt auprès de banques et notamment du CREDIT DU NORD, qui lui a signifié un refus de prêt le 25 septembre 2007 ; que c'est à tort que les époux X...reprochent à Madame Y...de ne pas avoir obtenu une réponse dans le délai de trente jours, alors que l'acte du 5 juin 2007, stipulait seulement que si la condition suspensive n'était pas réalisée dans ce délai, sans que ce défaut incombe à l'acquéreur, chacune des parties retrouvera sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part et d'autre ; que les époux X...ont préféré poursuivre la vente ainsi que cela ressort des échanges entre notaires qu'ils versent eux-mêmes au début, acceptant ainsi de proroger le délai fixé dans l'acte ; qu'au vu de l'ensemble de ces éléments ils n'établissent ni une faute ni un refus de régulariser l'acte imputable à Madame Y...;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE SUR LA CLAUSE PENALE, elle est prévue au paragraphe VIII des conditions générales du 5 juin 2007 ; que la condition suspensive d'obtention du prêt n'ayant pas été réalisée du fait du refus bancaire opposé le 25 septembre 2007 à Madame Y..., ladite clause, qui stipule la levée de toutes les conditions suspensives, ne saurait trouver application ; que les époux X...seront déboutés de ce chef ; que SUR LES OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR, l'acquéreur s'oblige, en page 5 " Financement ", à déposer un dossier de demande de prêt dans le délai de 10 jours ; que le contrat n'acquérant son caractère définitif qu'à l'issue du délai légal de rétractation de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le délai conventionnel de dix jours n'a pu commencer à courir qu'à compter de sept jours après la réception prescrite ; qu'en déposant sa demande de prêt le 23 juillet, alors que l'accusé de réception est signé du 12, Madame Y...n'a donc pas failli à l'obligation mise à sa charge ; que les vendeurs reprochent à l'acquéreur de ne pas avoir justifié de ce dépôt sous 48 H, ainsi que le contrat l'y obligeait, mais ne prouvant pas qu'ils l'avaient mise en demeure de le faire, leur moyen de pure forme est inopérant ; qu'enfin, ils reprochent de n'avoir pas respecté le délai de 30 jours de la condition suspensive d'obtention du prêt puisque la décision de refus n'a été connue que le 25 septembre et de n'avoir pas non plus sollicité de prorogation dudit délai ainsi que la clause le prévoyait ; que cependant, le délai de 30 jours figure à l'article L312-16 du Code de la consommation comme la durée minimale pouvant être imposée à l'acquéreur pour l'obtention de son prêt et ladite condition suspensive étant stipulée au seul profit de l'acquéreur, il ne saurait être tiré argument de ce que Madame Y...aurait renoncé à user de la possibilité de prorogation stipulée ; que d'autant que les époux X...sont aujourd'hui malvenus dans la mesure où leur notaire a poursuivi les préalables à la signature de l'acte authentique ; que SUR L'INDEMNISATION DEMANDÉE, les différentes obligations de l'acquéreur ayant donc été remplies ou bien ne donnant pas lieu à indemnisation contractuelle et la bonne foi étant toujours présumée, l'indemnisation est recherchée du fait que Madame Y...aurait commis une faute en n'obtenant pas le prêt et informant insuffisamment ses vendeurs ; que les époux X...ne rapportent pas la preuve qui est à leur charge en soutenant sans en justifier qu'elle a laissé " croire qu'il n'y avait pas de problème pour l'obtention du prêt contrairement à ses allégations ", alors que la société FINANCE IMMO atteste le 25 juillet qu'un dossier de demande de prêt a été déposé le 23, que le Crédit du Nord répond le 25 septembre refuser le prêt et que toutes les autres pièces montrent juste que les notaires ont poursuivi entre temps leurs échanges de courriers ; qu'il ressort ainsi que le 22 septembre, Maître A..., notaire des vendeurs,

transmettait à Maître B..., celui de l'acquéreur, les éléments nécessaires à l'acte, que le 2 octobre il lui transmettait l'avis d'imposition pour la taxe foncière, le 17 octobre le sollicitait encore pour voir fixer une date et que le 29 octobre Maître B... avertissait son confrère du refus de prêt ; que par conséquent, aucun des éléments au dossier ne vient combattre la présomption de l'article 1134 du code civil et, ne pouvant faire peser sur un co-contractant plus d'obligations que n'en recèle le contrat, le fait de ne pas avoir fourni d'autre document, notamment ceux figurant à son dossier bancaire, ne caractérise pas plus l'inexécution fautive de Madame Y... ; que les époux X...seront donc déboutés de leur demande de ce chef ;

1°) ALORS QUE les parties fixent librement le délai dans lequel l'acquéreur est tenu de présenter une demande de prêt auprès d'un organisme financier ; que le délai de rétractation ne diffère pas le point de départ du délai d'exécution de l'obligation de l'acquéreur à son expiration ; qu'en décidant que le point de départ du délai contractuel imparti à Madame Y...pour présenter une demande de prêt, soit 10 jours à compter de la signature de l'acte, avait nécessairement été reporté à la fin du délai de rétractation, pour en déduire que la demande formalisée le 23 juillet 2007 avait été formée dans le délai imparti, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil, ensemble les articles L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation et L. 312-16 du Code de la consommation ;

2°) ALORS QUE le compromis de vente du 5 juin 2007 prévoyait que l'acquéreur était tenu d'effectuer des démarches en vue d'obtenir un prêt auprès d'organismes financiers et notamment tout organisme bancaire ; qu'en énonçant, pour décider que la non-réalisation de la condition suspensive n'était pas imputable à Madame Y..., que celle-ci s'était adressée à la société de courtage FINANCE IMMO dans le but d'obtenir un prêt, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil ;

3°) ALORS QUE, subsidiairement, en se bornant, pour décider que la non-réalisation de la condition suspensive n'était pas imputable à Madame Y..., à énoncer qu'une demande de prêt avait été présentée auprès du CRÉDIT DU NORD, qui lui avait signifié un refus de prêt le 25 septembre 2007, sans indiquer la date de cette demande, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134, ensemble l'article 1178 du Code civil et l'article 312-16 du Code de la consommation ;

4°) ALORS QUE, plus subsidiairement, l'attestation de la Société FINANCE IMMO indiquait de manière claire et précise que Madame Y...« nous a déposé un dossier en date du 23 juillet 2007, afin de procéder à un montage de crédit immobilier pour l'achat d'un appartement » ; qu'il en résultait qu'à cette date, Madame Y...avait uniquement déposé un dossier auprès de cet intermédiaire ; qu'en énonçant néanmoins que la Société FINANCE IMMO attestait qu'un dossier de demande de prêt avait été déposé le 23 juillet 2007 auprès du CREDIT DU NORD, la Cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de l'attestation de la Société FINANCE IMMO, en violation de l'article 1134 du Code civil ;

5°) ALORS QUE la renonciation à un droit ne se présume pas et ne peut résulter que d'un acte manifestant sans équivoque la volonté de renoncer ; qu'en énonçant, pour débouter Monsieur et Madame X...de leur demande d'indemnité, que ceux-ci avaient préféré poursuivre la vente, ainsi que cela ressortait des échanges entre notaires, en acceptant de proroger le délai, sans constater qu'à la date de ces échanges, ils savaient que Madame Y...n'avait pas obtenu son prêt, la Cour d'appel, qui n'a pas caractérisé la renonciation de Monsieur et Madame X...à se prévaloir de la mise en oeuvre de la clause pénale, a violé l'article 1134 du Code civil.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300179

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 20 mars 2012

Titrages et résumés : VENTE - Promesse de vente - Immeuble - Modalités - Condition suspensive - Obtention d'un prêt - Dépôt de la demande de prêt - Délai - Détermination

Les dispositions d'ordre public de l'article L. 312-16 du code de la consommation interdisent d'imposer à l'acquéreur de déposer une demande de crédit dans un délai de dix jours, cette obligation contractuelle étant de nature à accroître les exigences du texte.

L'acquéreur d'un immeuble qui s'adresse à un courtier en prêts immobiliers satisfait à l'obligation de déposer une demande de prêt auprès d'un organisme financier contenue dans la promesse de vente

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Crédit immobilier - Immeuble - Promesse de vente - Condition suspensive - Obtention d'un prêt - Dépôt de la demande de prêt - Délai - Détermination

VENTE - Promesse de vente - Immeuble - Modalités - Condition suspensive - Obtention d'un prêt - Réalisation - Conditions - Détermination

VENTE - Promesse de vente - Immeuble - Modalités - Condition suspensive - Obtention d'un prêt - Réalisation - Conditions - Demande de prêt adressée à un courtier en prêts immobiliers - Demande de prêt conforme à la convention des parties (oui)

PRET - Prêt d'argent - Crédit immobilier - Protection des consommateurs - Obtention - Condition suspensive d'une promesse de vente - Réalisation - Demande de prêt conforme aux stipulations de la promesse - Applications diverses

Précédents jurisprudentiels : Sur le délai dans lequel doit être déposé le dossier de demande de prêt, à rapprocher : 1^{re} Civ., 4 juin 1996, pourvoi n° 94-12.418, Bull. 1996, I, n° 239 (rejet) ; 3^e Civ., 6 juillet 2005, pourvoi n° 04-13.381, Bull. 2005, III, n° 154 (rejet). Sur la stipulation d'obligations contractuelles de nature à accroître les exigences de l'article L. 312-6 du code de la consommation, à rapprocher : 3^e Civ., 7 novembre 2007, pourvoi n° 06-17.867, Bull. 2007, III, n° 201 (rejet)

Textes appliqués :

- ▶ articles 1134 et 1178 du code civil ; article L. 312-16 du code de la consommation ; article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation