

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 8 avril 2014
N° de pourvoi: 13-15057**
Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président
SCP Monod, Colin et Stoclet, SCP Waquet, Farge et Hazan, 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, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté que par attestation du 1er juin 2011, le directeur d'agence du Crédit agricole avait certifié qu'une demande de financement avait été constituée et présentée conformément au compromis de vente fourni par M. et Mme X..., que le 24 janvier 2009, le directeur de secteur du Crédit agricole les avait informés qu'à la suite de l'étude prévisionnelle d'installation réalisée, la banque ne réservait pas une suite favorable à leur demande de financement, et relevé que la lettre qu'ils avaient adressée à leur vendeur, M. Y..., le 15 octobre 2008, même si elle ne faisait pas expressément référence à un refus de prêt, mentionnait des éléments objectifs identiques à ceux repris dans l'attestation bancaire du 24 janvier 2009 et que les époux X... ne pouvaient transmettre dans le délai requis des cinq jours suivant la date à laquelle la condition suspensive d'obtention d'un prêt devait être réalisée une réponse négative écrite qui n'avait été formalisée qu'en janvier 2009, la cour d'appel, qui n'était pas tenue d'effectuer une recherche que ses constatations rendaient inopérante et qui n'a pas dénaturé l'attestation du 1er juin 2011, a pu déduire de ces seuls motifs que la demande de prêt des époux X... était conforme aux caractéristiques stipulées dans le compromis, qu'ils n'avaient pas empêché l'accomplissement de la condition et qu'ils ne pouvaient donc être condamnés au paiement de la clause pénale ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Y...aux dépens ;

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

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat aux Conseils, pour M. Y...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. Y... de sa demande tendant à la condamnation des époux X... à lui verser la somme de 31 500 € avec intérêts au taux légal à compter du 7 novembre 2008 au titre de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente conclu entre eux ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE le 8 octobre 2008, M. et Mme X..., acquéreurs, ont signé avec M. Alexandre Y..., vendeur, un compromis de vente, sous conditions suspensives, de l'usufruit de parcelles agricoles d'une superficie de 140 hectares situé à Raymond et Cornusse (Cher) pour une durée de quinze ans au prix de 315 000 € ; que le 15 octobre 2008, les époux X... ont informé leurs vendeurs qu'ils étaient dans l'impossibilité de réitérer la vente ; que ce dernier leur a réclamé le règlement de la clause pénale ; que, n'y parvenant pas, il

les a fait assigner d'abord en référé puis au fond ; que le jugement déferé a rejeté cette demande ; que M. Y... reproche au premier juge d'avoir statué ainsi alors que le courrier du 15 octobre 2008 n'était pas motivé par l'impossibilité de réaliser une condition suspensive mais par un choix économique ; qu'il souligne que les deux acquéreurs n'ont pas fait la demande de prêt conformément aux stipulations de l'acte en cause ; qu'il ajoute que le refus du financement par le Crédit agricole n'a été fourni que dans le cadre du procès ; que M. et Mme X... répondent que le projet s'inscrivait dans le cadre de l'installation de cette dernière comme jeune agriculteur ; qu'ils ajoutent qu'étant mariés sous le régime légal de la communauté, la signature des deux époux était nécessaire ; qu'ils indiquent que le notaire rédacteur de l'acte n'a pas jugé utile d'ajouter, au titre des conditions suspensives, l'obtention d'un prêt jeune agriculteur ; qu'ils soulignent qu'à la suite de l'élaboration de l'EPI (étude prévisionnelle d'installation) définitive, le Crédit agricole a refusé le financement ; qu'ils considèrent que ce n'est pas de leur fait que la condition suspensive ne s'est pas réalisée et qu'aucune clause pénale ne peut alors lui être demandée ; qu'en vertu de l'article 1178 du code civil, la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ; que le compromis de vente en cause, rappelant en son entier le texte légal précité, énonce la condition suspensive d'obtention de prêt ; que cette stipulation prévoit que l'acquéreur doit déposer auprès du Crédit agricole des demandes d'un ou de plusieurs prêts pour un montant de 422 500 € pour une durée de quinze ans au taux fixe maximum de 5,5 % hors assurance ; qu'elle ajoute que l'acquéreur s'oblige à déposer ses demandes de prêt au plus tard dans le délai de huit jours du compromis et à justifier au vendeur de ce dépôt par tous moyens utiles : lettres ou attestations ; qu'il en ressort que l'acquéreur n'avait aucun délai pour justifier du dépôt de ses demandes de prêt ; que par attestation en date du 1er juin 2011, le directeur de l'agence du Crédit agricole Centre Loire de Dun-sur-Auron certifie qu'une demande de financement pour le projet d'acquisition sous la forme d'usufruit temporaire d'une exploitation de 143 hectares située commune de Raymond et de Cornusse a été constituée et présentée conformément au compromis fourni par M. et Mme X..., avant la date du 13 octobre 2008 ; que dès lors, cette justification est conforme aux stipulations contractuelles ; qu'ensuite, le compromis prévoit que l'acquéreur devra justifier au vendeur de l'acceptation ou du refus de ces prêts par pli recommandé adressé dans les cinq jours suivant l'expiration du délai fixé comme expirant le 30 octobre 2008 et qu'en cas de défaut d'envoi de cette lettre dans le délai prévu, le vendeur pourra mettre en demeure l'acquéreur de lui produire une lettre d'accord et, à défaut de réponse à cette mise en demeure, le compromis sera nul et non avenue ; que si les acquéreurs n'ont pas adressé à M. Y... la lettre de refus de financement du Crédit agricole dans le délai convenu, il ressort des pièces versées aux débats que ce dernier ne les a pas plus mis en demeure de la produire ; qu'enfin, le 24 janvier 2009, le directeur de secteur du Crédit agricole a écrit à Mme X... qu'à la suite de l'étude prévisionnelle d'installation réalisée par le CNASEA le 20 novembre 2008, la banque ne réservait pas une suite favorable à la demande de financement, la marge de sécurité financière prévue unilatéralement étant considérablement réduite de sorte que les prélèvements privés, au titre de revenus d'exploitation, seraient rendus très difficiles voire impossibles ; que l'association départementale pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles (ADASEA) du Cher a, en effet, établi le 13 octobre 2008 une étude prévisionnelle d'installation, versée aux débats, qui démontre que le revenu disponible ne permettait pas à Mme X... de se rémunérer et d'avoir une marge de sécurité contrairement à la version réalisée en mai 2008, version ancienne non produite aux débats qui a été écrasée par les mises à jour ultérieures ; qu'enfin, M. Y... savait pertinemment que seule Mme X... envisageait de s'installer sur les terres et non M. et Mme X... puisqu'il écrivait au directeur de l'équipement et de l'agriculture du Cher le 20 juin 2008 que seuls les dossiers présentés par Mme X... Stéphanie, le GFA Philipon et MM. A... et B... étaient susceptibles de retenir (son) attention, et soulignant, parmi les qualités exemplaires de leur projet, le fait que pour les auteurs de ces trois candidatures, l'exploitation des terres agricoles constituait (ait) leur activité principale et leur seul moyen d'existence ; que, dans ces conditions, le premier juge en a exactement déduit que le comportement de M. et Mme X... n'est pas à l'origine de l'échec de la condition suspensive d'obtention du prêt ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE la lettre adressée par les époux X... à M. Y... le 15 octobre 2008, même si elle ne fait pas expressément référence à un refus de prêt, mentionne des éléments objectifs identiques à ceux repris dans l'attestation bancaire du 24 janvier 2009 ; qu'ils ne pouvaient pas transmettre dans le délai requis de cinq jours suivant la date à laquelle la condition suspensive devait être réalisée, soit avant le 5 novembre 2008, une réponse négative écrite qui n'a été formalisée qu'au mois de janvier 2009 ;

ALORS, D'UNE PART, QUE le compromis prévoyait (p. 9) que la demande de prêt devait être déposée avant le 15 octobre 2008 par l'acquéreur, défini par l'acte (p. 1) comme étant les deux époux X..., ce dont il résulte que la demande de prêt devait être, dans ce délai, formulée par chacun d'eux, quand bien même seule Mme X... envisageait-elle de s'installer sur les terres objet du contrat ; que, pour considérer que la condition d'obtention d'un prêt n'avait pas défailli par le fait des acquéreurs, la cour d'appel, qui a constaté (p. 3 § 6) que tant M. X... que Mme X... avaient la qualité d'acquéreurs, s'est bornée à faire état (p. 4 § 2) d'une partie de l'attestation du directeur de l'agence bancaire indiquant « qu'une demande de financement a été constituée et présentée conformément au compromis fourni par M. et Mme X... » et elle a relevé (p. 4 in fine et p. 5 in limine) que c'est à Mme X... que la banque avait écrit, le 24 janvier 2009, qu'elle ne réservait pas une suite favorable à la demande de financement ; qu'en l'état de ces motifs qui ne permettent pas de s'assurer que la demande de prêt - non produite aux débats - a bien également été formée, dans le délai convenu, par M. X..., l'arrêt attaqué est privé de base légale au regard des articles 1134 et 1178 du code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE l'attestation de M. Dominique X..., directeur d'agence du Crédit agricole Centre Loire à Dun-sur-Auron, en date du 1er juin 2011, indiquait non seulement, comme le relève l'arrêt attaqué (p. 4 § 2), que « le dossier a été constitué et présenté conformément au compromis fourni par M. et Mme X..., avant la date du 13 octobre 2008 » mais aussi, ce que ne dit pas l'arrêt, que « Mme Stéphanie X... a bien déposé une demande de financement pour le projet d'acquisition d'une exploitation » ; qu'en ne

déduisant pas des termes de cette attestation que seule Mme X... avait présenté la demande de prêt, la cour d'appel l'a dénaturée par omission, en violation de l'article 1134 du code civil ;

ALORS, D'UNE TROISIEME PART, QUE, comme le relève l'arrêt attaqué (p. 3 § 3), le compromis imposait aux acquéreurs de justifier au vendeur de l'acceptation ou du refus de prêt par pli recommandé adressé dans les cinq jours suivant l'expiration du délai fixé au 30 octobre 2008, faute de quoi le vendeur avait la possibilité de les mettre en demeure de produire une lettre d'accord, le compromis étant nul en cas de défaut de réponse à cette mise en demeure ; que la circonstance que le vendeur n'use pas de cette faculté n'était pas de nature à le priver du droit, non pas d'invoquer la nullité du compromis, mais de se prévaloir du non-respect par les acquéreurs de leur obligation de justifier, dans le délai imposé, du refus de prêt et d'en déduire que ceux-ci avaient empêché l'accomplissement de la condition suspensive ; qu'en retenant, pour ne tirer aucune conséquence de la constatation (p. 4 § 3) que les époux X... n'avaient pas adressé la lettre de refus de financement du Crédit agricole dans le délai convenu, que M. Y... ne les avait pas mis en demeure de la produire, la cour d'appel a violé les articles 1134, 1178 et 1184 du code civil ;

ALORS, D'UNE QUATRIEME PART, QUE le compromis prévoyait (p. 9) que la condition suspensive d'obtention d'un prêt devait être réalisée au plus tard le 30 octobre 2008 (arrêt, p. 4 § 3) ; qu'en l'espèce, les époux X... n'ont pas versé aux débats de lettre de refus de crédit antérieure à cette date, et a fortiori antérieure à la lettre du 15 octobre 2008 par laquelle ils se sont rétractés ; que, pour dire que les acquéreurs n'avaient pas empêché la réalisation de cette condition, la cour d'appel s'est fondée (p. 4 in fine et p. 5 in limine) sur une lettre de la banque, en date du 24 janvier 2009, opposant un refus de financement « à la suite de l'étude prévisionnelle d'installation réalisée par le CNASEA le 20 novembre 2008 », ce dont il ressort que cette décision n'avait pas été prise par la banque avant le 30 octobre 2008 ; que, par motif adopté des premiers juges (jugement, p. 6 § 1), elle a constaté que la réponse de la banque n'avait été formalisée que le 24 janvier 2009 ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations desquelles il résultait que les époux X... n'avaient pas respecté l'obligation stipulée par le compromis, ni fondé leur décision sur le refus de la banque, tel qu'attesté le 24 janvier 2009, et a violé l'article 1178 du code civil ;

ALORS, ENFIN, QUE l'acquéreur engagé sous la conditions suspensive d'obtention d'un prêt qui choisit, avant de recevoir une réponse à sa demande de prêt, de renoncer à la vente, fût-ce pour ne pas aggraver son endettement, empêche l'accomplissement de la condition suspensive, laquelle doit être réputée accomplie, qu'ainsi que le faisait valoir M. Y... (concl., p. 5 § 1 à 5), les époux X... n'ont, dans leur lettre de rétractation du 15 octobre 2008, intervenue sept jours seulement après la signature du compromis, pas motivé leur décision par l'impossibilité de réaliser l'une des conditions suspensives mais par la circonstance que « le 13 octobre ils ont mis à jour leur étude technico-économique, dont le projet avait été établi en mai 2008, afin de prendre en compte le nouveau contexte du marché des céréales et le coût actualisé des charges de structure et de produits d'agrofouritures » et que « d'après cette étude, il semble que le revenu disponible soit inférieur au seuil réglementaire permettant une installation » ; que la cour d'appel a, elle-même, relevé (p. 5 § 1) que l'ADESEA du Cher avait, le 13 octobre 2008, établi une étude prévisionnelle d'installation démontrant que le revenu disponible de Mme X... ne lui permettait pas de se rémunérer et d'avoir une marge de

sécurité ; qu'en ne recherchant pas si, indépendamment du refus de prêt que la banque allait ultérieurement attester, le choix des époux X... de ne pas s'engager dans un projet économiquement risqué pour eux n'avait pas été le motif exclusif de leur décision de rétractation, elle a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1178 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300535

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Bourges , du 10 janvier 2013