

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 12 février 2013
N° de pourvoi: 11-25032**
Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président
SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, 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 relevé que l'attestation de la banque en date du 22 novembre 2008 établissait que M. X... l'avait sollicitée le 30 janvier 2007 pour obtenir le prêt nécessaire à l'achat de l'immeuble objet de la promesse de vente, et qu'elle avait refusé ce prêt eu égard aux éléments communiqués par lui, et ayant retenu qu'il importait peu que cette attestation ait été établie pour les besoins du procès, ce qui ne suffisait pas à mettre en cause sa sincérité, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a pu, sans dénaturation de la promesse de vente, en déduire que la condition suspensive était défaillie et, abstraction faite de motifs surabondants relatifs à la réalisation des autres conditions suspensives, condamner la société civile immobilière Groupe Construction à restituer à M. X... la somme de 21 400 euros ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Groupe Construction aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société civile immobilière Groupe Construction à payer à M. X... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société civile immobilière Groupe Construction ;

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 treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils pour la société Groupe construction

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné la SCI GROUPE CONSTRUCTION à restituer à Monsieur Hasan X... la somme de 21 400 euros ;

AUX MOTIFS QUE, selon l'article 1176 du code civil, lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'évènement soit arrivé ; qu'aux termes 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 ; qu'en vertu du compromis de vente signé le 31 janvier 2007, sous la condition suspensive notamment de l'obtention, dans les 45 jours à compter du compromis, auprès de la Société Générale d'un prêt d'un montant de 214 000 euros destiné à financer l'intégralité de son acquisition, M. Hasan X... s'est engagé à faire toutes

les démarches nécessaires à l'obtention de ce prêt dans le délai de 15 jours, à justifier de ces démarches à la première demande du vendeur, faute de quoi ce dernier pouvait se prévaloir de la caducité de la promesse, ces précisions figurant sur la page 5 de l'acte, lequel prévoit qu'à défaut d'obtention du prêt dans le délai indiqué, la condition suspensive est réputée non réalisée et le vendeur est délié de tout engagement ; que, dès lors qu'il est établi par l'attestation de la banque Société générale en date du 22 novembre 2008 que M. Hasan X... l'avait sollicitée le 30 janvier 2007 pour obtenir le prêt nécessaire à l'achat de l'immeuble objet de la promesse de vente, et qu'elle a refusé ce prêt eu égard aux éléments communiqués par lui, la condition suspensive de l'obtention du prêt est défaillie, peu important que cette attestation ait été établie pour les besoins du procès, ce qui ne suffit pas à mettre en cause sa sincérité ; que, contrairement à ce que prétend la venderesse, la sommation d'avoir à comparaître le 2 mai 2007 en l'étude du notaire afin de régulariser l'acte authentique qu'elle a fait délivrer à l'acquéreur ne permet nullement d'en déduire que toutes les conditions nécessaires à la régularisation de l'acte étaient levées ; que, contrairement à ce qu'a jugé le premier juge, la condition suspensive ne saurait être réputée accomplie au motif que l'acquéreur n'a pas informé la venderesse en temps utile du refus du prêt sollicité, alors que le compromis de vente n'impose pas expressément à l'acquéreur d'informer la venderesse du refus du prêt, et ne sanctionne pas le défaut d'information, le refus du prêt dans le délai de 45 jours entraînant la caducité du compromis de vente, la venderesse reprenant alors sa liberté, déliée de son engagement de vendre à Monsieur Hasan X... ; que, par conséquent, le jugement sera infirmé et la SCI GROUPE CONSTRUCTION sera condamnée à restituer à Monsieur Hasan X... la somme de 21 400 euros qu'il avait versée entre les mains du notaire, les parties omettant de préciser si le notaire s'est dessaisi de cette somme entre les mains de la SCI conformément au jugement ;

ALORS, D'UNE PART, Qu'il appartient à l'acquéreur de démontrer qu'il a sollicité un prêt conforme aux caractéristiques définies dans la promesse de vente et que, faute d'avoir demandé l'octroi d'un tel prêt, la condition suspensive doit être réputée accomplie ; qu'en se bornant, pour infirmer le jugement déféré en ce qu'il avait retenu que Monsieur X... ne rapportait pas la preuve qu'il avait respecté ses obligations issues de la promesse de vente du 31 janvier 2007, à se fonder sur l'attestation établie par la SOCIETE GENERALE le 22 novembre 2008, dont le contenu ne permettait pourtant pas de vérifier que la demande de prêt, non produite aux débats, était conforme aux caractéristiques prévues dans la promesse de vente, ni de connaître les éléments d'information que l'emprunteur avait communiqué à la banque à l'origine du rejet de la demande, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1178 et 1134 du code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE, les juges du fond ont l'obligation d'examiner les pièces produites par les parties au soutien de leurs prétentions ; que dans ses conclusions d'appel, la SCI GROUPE CONSTRUCTION se fondait non seulement, pour rapporter la preuve que toutes les autres conditions nécessaires à la régularisation de l'acte étaient réunies, sur la sommation à comparaître délivrée le 2 mai 2007, mais également sur le procès-verbal de carence établi le 10 mai 2007 par Maître Y..., qui indiquait expressément, en page 3 : « N'ayant aucune réponse et les autres conditions suspensives étant réalisées ... » ; qu'en se bornant à énoncer que « contrairement à ce que prétend la venderesse, la sommation d'avoir à comparaître le 2 mai 2007 en l'étude du notaire afin de régulariser l'acte authentique qu'elle a fait délivrer à l'acquéreur ne permet nullement d'en déduire que toutes les conditions nécessaires à la régularisation de l'acte étaient levées », la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS, ENFIN, QUE le compromis de vente signé le 31 janvier 2007 prévoyait expressément que l'acquéreur devait justifier de la réalisation des démarches nécessaires à l'obtention des prêts « à première demande du vendeur » et qu'il n'était pas contesté que, par lettre du 20 mars 2007, restée sans réponse, Maître Y..., Notaire rédacteur de l'acte, avait demandé à Monsieur X... de justifier de son accord de prêt ; qu'en énonçant néanmoins que le compromis de vente n'imposait pas expressément à l'acquéreur d'informer la venderesse du refus du prêt, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de ce compromis, violant ainsi l'article 1134 du code civil.

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens , du 19 mai 2011