

CIV. 3

CH.B

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 juillet 2020

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 459 F-D

Pourvoi n° D 19-18.893

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9 JUILLET 2020

M. G... M..., domicilié [...], a formé le pourvoi n° D 19-18.893 contre l'arrêt rendu le 23 avril 2019 par la cour d'appel de Rennes (1re chambre), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Capwest groupe, société par actions simplifiée, dont le siège est [...],

2°/ à la société Capfi, société anonyme à directoire, dont le siège est [...],

défenderesses à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Nivôse, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de M. M..., de la SCP Didier et Pinet, avocat de la société Capwest groupe, après débats en l'audience publique du 26 mai 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Nivôse, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à M. M... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Cafpi Sadir.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 23 avril 2019), par acte sous seing privé du 18 octobre 2010, la société Capwest groupe (la société Capwest) a vendu un appartement à M. M... sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt pour lequel il s'engageait à déposer une demande dans un délai de huit jours pour un montant de 135 703 euros, remboursable en cent quatre-vingts mois au taux maximum de 4,2 %.

3. Le 28 décembre 2010, la société Cafpi, devenue Cafpi Sadir, chargée par M. M... de rechercher un tel prêt, a avisé celui-ci de l'accord d'un organisme bancaire pour le lui accorder sous réserves de prises de garantie, des assurances et de l'édition des offres de prêts. Le 28 février 2011, le courtier a informé M. M... qu'aucune suite favorable n'avait été donnée à sa demande de prêt.

4. Reprochant à la société Capwest de refuser de lui restituer l'acompte versé à la signature de la promesse de vente, M. M... a assigné la société Capwest en répétition de l'indu et en dommages-intérêts et la société Cafpi, à titre subsidiaire, en dommages-intérêts.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

5. M. M... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en restitution de la somme de 6 785 euros, alors :

« 1°/ que les juges du fond ne peuvent fonder leur décision sur un moyen qu'ils ont relevé d'office sans avoir, au préalable, invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en se fondant d'office sur le moyen tiré de ce que la demande de financement adressée par M. M... à la société Cafpi n'était pas conforme à ce que le compromis de vente stipulait en termes de capital et de taux, sans avoir au préalable invité les parties à s'en expliquer, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2°/ que le juge ne doit pas dénaturer les documents de la cause ; qu'en jugeant que M. M... n'avait pas respecté les stipulations du compromis de vente en sollicitant un prêt au « taux souhaité » de 3,15 % inférieur à celui prévu par le contrat, quand l'article VII du compromis du 18 octobre 2010 prévoyait que « dans tous les cas, le taux d'intérêts de base ne devra pas dépasser les 4,20 % en taux fixe », laissant ainsi la possibilité à l'acquéreur de solliciter un taux inférieur, la cour d'appel a dénaturé les termes du compromis et violé l'ancien article 1134 devenu l'article 1103 du code civil ;

3°/ que les dispositions d'ordre public de l'article L. 312-16 du code de la consommation interdisent d'imposer à l'acquéreur d'un bien immobilier de déposer une demande de crédit dans un certain délai ; qu'en retenant que la demande de prêt formée par M. M... ne l'avait pas été dans les huit jours de la signature du compromis, pour en déduire la commission d'une faute de sa part et la possibilité pour la société Capwest groupe de conserver l'acompte de 6 785 euros, quand un tel délai ne pouvait être imposé à M. M..., acquéreur, la cour d'appel a violé l'article L. 312-6 du code de

la consommation, ensemble l'article 6 du code civil ;

4°/ que la contradiction entre motifs de fait équivaut à un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, l'article VII du compromis de vente prévoyait que « les présents accords sont consentis et acceptés sous les conditions d'obtenir un prêt de 135 703 euros » ; qu'en affirmant que M. M... a méconnu les termes du compromis du 18 octobre 2010 en sollicitant un prêt d'un montant en capital « plus élevé de 2 000 euros » à celui prévu par le compromis de vente, c'est-à-dire un prêt d'un montant en capital de 137 703 euros, tout en retenant qu'au regard de la copie d'écran produite par la société Cafpi, M. M... avait sollicité un prêt de 135 703 euros remboursable en cent quatre-vingts mois, correspondant au prix de la vente, la cour d'appel a entaché son arrêt d'une contradiction de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile.

»

Réponse de la Cour

6. La cour d'appel a retenu, sans se contredire ni violer le principe de la contradiction, que la demande de prêt n'était pas conforme aux stipulations de la promesse de vente dès lors que le capital emprunté était d'un montant plus élevé et le taux demandé d'un montant inférieur à ce que prévoyait celle-ci.

7. Elle en a déduit à bon droit, sans dénaturation et abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, que la demande de restitution de l'acompte formée par M. M... devait être rejetée.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. M... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour M. M....

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté M. M... de sa demande de condamnation de la société Capwest groupe à lui payer la somme de 6.785 euros ;

AUX MOTIFS QUE Capwest expose : que la condition suspensive d'obtention du crédit était acquise, rappelant à cet effet quels étaient les termes du compromis : « La condition suspensive sera considérée comme réalisée dès l'accord du crédit, étant ici précisé que cet accord, même sous réserve de production de pièces complémentaires par l'acquéreur constituera l'obtention du crédit » et précisant que le compromis n'exige aucune forme particulière pour la présentation de l'offre ; qu'elle ajoute qu'en l'espèce, que l'accord a été donné par le courrier de Cafpi, mandataire de M. M..., en date du 28 décembre 2010 et que les « réserves de prise de garanties, des assurances à édition des offres de prêts » n'ont pas pour effet de rendre l'accord sur le prêt conditionnel et ne portent pas atteinte à son caractère ferme ; que d'ailleurs, M. M... a immédiatement transmis cet accord à Capwest, s'en prévalant afin de faire lever la condition suspensive et renonçant ainsi à avoir une offre de prêt plus formalisée ; que M. M... ne pouvait donc se désengager en invoquant la défaillance de la condition suspensive, ou en soutenant qu'il a été abusé par son mandataire ; qu'elle ajoute que M. M... a été fautif et négligent, qu'il lui appartenait de justifier que le financement avait été refusé, qu'il ne rapporte la preuve qu'il a demandé le prêt, lui-même ou par l'intermédiaire de Cafpi, son mandataire, que sa demande respectait les formes et

conditions du compromis, et que malgré ces éléments, un refus lui a été opposé ; qu'en réalité, il ne justifie de rien, et qu'il apparaît au contraire qu'il a décalé ses demandes, qu'il n'a pas entrepris plusieurs demandes simultanées, qu'il n'a pas poursuivi ses recherches après le 2 février 2011, qu'il a informé tardivement Capwest de l'abandon de son projet ; que par conséquent, la condition suspensive est réputée accomplie ; qu'elle peut ainsi conserver « l'acompte » ; que M. M... demande la restitution de l'acompte, qu'il rappelle les dispositions de l'article L 312-16 ancien du Code de la consommation qui édicte une règle d'ordre public de protection, que l'accord de principe, émanant de surcroît d'un courtier ne saurait valider la condition suspensive, que la réserve était une « condition résolutoire de non-acceptation » ; qu'il indique avoir fait les démarches nécessaires et dans les délais pour l'obtention du prêt et qu'il n'existe entre lui et Cafpi aucune manoeuvre, aucune complicité ;

mais que selon le compromis signé par les parties le 18 octobre 2010 : - que M. M... acquérait un bien immobilier sis à [...], moyennant le prix de 135703 Euros et versait un acompte de 5 % du prix « en contrepartie de l'indisponibilité du bien réservé », que la vente était consentie et acceptée sous la condition d'obtenir un prêt de 135703 Euros et le taux d'intérêt de base ne devait pas dépasser les 4,20 % en taux fixe ; - que l'acquéreur devait faire les démarches nécessaires auprès des organismes financiers dans les huit jours de la signature du compromis, que la condition suspensive devait être réalisée dans un délai de deux mois à compter de la signature, sauf prorogation tacite accordée par le vendeur ; que : « de manière générale, l'acquéreur devra faire tout son possible pour faire aboutir la demande de prêt, de manière à ce que la condition suspensive convenue se déroule dans le délai prévu » ; - que la condition suspensive était considérée comme réalisée dès l'accord du crédit, étant précisé que « cet accord, même sous réserve de production de pièces complémentaires par l'acquéreur constituera l'obtention du crédit » ; que la condition suspensive « étant stipulée dans le seul intérêt de l'acquéreur, celui-ci pourrait toujours renoncer à son bénéfice » ; - qu'« en cas de faute, de renseignements erronés dans la déclaration du patrimoine, des crédits en cours ou revenus, ou négligence établie du fait de l'acquéreur, ce dernier paiera au vendeur à titre d'indemnité d'immobilisation, une somme forfaitaire de 15 % du prix de vente TTC, l'acompte versé ce jour étant à valoir sur cette somme » ; que la chronologie des faits peut être ainsi établie : qu'au regard de la copie d'écran produite par Cafpi, le montage de l'opération a été demandé par M. M... à Cafpi le 2 novembre 2010, qu'il s'agissait d'obtenir un prêt de 135 703 Euros remboursable en cent quatre-vingts mois, au taux fixe souhaité de 3,15 % ; que le 2 novembre, les banques BNP PF Paribas Opera, Crédit Foncier de France Nation étaient sollicitées, le 3 la BPE Paris Louvre, le 5 le CIF IDF Paris Est, que pour ces organismes financiers, il était mentionné « délais dépassés. Accord autre banque présentation annulée », que le 28 décembre 2010, Cafpi faisait savoir à M. M... que son « partenaire financier avait lors de la séance du 28 décembre 2010 donné son accord pour la mise en place d'un prêt de 137 703 Euros pour une durée de cent quatre-vingts mois modulable » pour financer l'opération d'achat de l'appartement de Chartres indiquant in fine de son courrier : « PS cet accord vous est donné sous les réserves de prise de garanties, des assurances et édition des offres de prêts », que le même jour, M. U... adressait un courrier à Capwest Groupe accompagné de pièces d'identité « afin de permettre l'enregistrement du compromis de vente avant le 31 décembre 2010 dans le but d'éviter le rabat de 10 % de la réduction d'impôt », que Cafpi, selon la copie d'écran, sollicitait le 28 janvier 2011 la banque Palatine qui refusait, puis le Crédit Lyonnais 75 P12 Daumesnil le 2 février 2011, portant mention sur la copie d'écran : « attente de décision présentation annulée », puis Cafpi informait M. M... par courrier du 28 février 2011 qu'il ne pouvait être donné suite favorable à sa demande ; que considérant que le compromis signé par Capwest et M. M... ne précisait aucune forme spéciale pour la notification à Capwest par M. M... de l'octroi du crédit ; que par conséquent la notification au vendeur de l'octroi du crédit n'avait pas à respecter les formes et conditions de l'offre de crédit précisées par le code de la consommation ;

qu'en l'espèce, informé par courrier daté du 28 décembre 2010 par la société Cafpi que « le partenaire financier a donné son accord pour la mise en place d'un prêt de 137703 Euros pour une durée de 180 mois modulable », M. M... a, le jour même, adressé un courrier à la société Capwest Groupe afin de bénéficier des dispositions fiscales les plus avantageuses avant la fin de l'année 2010 ; que si M. M... a pu estimer que l'offre de prêt était acquise, considérant comme ferme et non assorti de conditions l'accord transmis par Cafpi, s'il s'en est immédiatement prévalu auprès de Capwest Groupe pour faire « procéder à l'enregistrement du compromis avant le 31 décembre », il ne peut, pour autant, être soutenu qu'il a renoncé à la condition suspensive qui existait pour son seul bénéfice et qu'il a levé cette condition suspensive sans attendre la formalisation du prêt en toute connaissance de cause, alors qu'il était dans l'ignorance de la réalité ; que considérant encore que la demande de prêt auprès des organismes bancaires et de crédit n'a pas été faite dans les 8

jours de la signature du compromis, qu'elle n'a pas été poursuivie après le 2 février 2011 alors que le délai de deux mois avait été manifestement prorogé tacitement par le vendeur ; que la demande de financement n'était pas conforme à ce que le compromis avait précisé, le capital étant plus élevé de 2000 Euros et le taux demandé (« taux souhaité ») inférieur ; que les termes du compromis et du plan de financement n'ont pas été respectés ; que considérant ainsi que peu important la manière dont Cafpi a exécuté son mandat, la responsabilité de M. M... peut être mise en jeu pour faute en raison de sa négligence dans les démarches accomplies sans respect des délais et sans respect des stipulations du compromis (capital et taux d'intérêt) ; que considérant que la société Capwest Groupe pouvait conserver le montant de l'acompte au titre l'indemnité d'immobilisation prévue par le compromis, la cour constatant qu'elle limite sa demande au seul montant de l'acompte versé de 5 % du prix ; que considérant que M. M... sera débouté de sa demande et le jugement sera infirmé,

1) ALORS QUE les juges du fond ne peuvent fonder leur décision sur un moyen qu'ils ont relevé d'office sans avoir, au préalable, invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en se fondant d'office sur le moyen tiré de ce que la demande de financement adressée par M. M... à la société Cafpi n'était pas conforme à ce que le compromis de vente stipulait en termes de capital et de taux, sans avoir au préalable invité les parties à s'en expliquer, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2) ALORS QUE le juge ne doit pas dénaturer les documents de la cause ; qu'en jugeant que M. M... n'avait pas respecté les stipulations du compromis de vente en sollicitant un prêt au « taux souhaité » de 3,15 % inférieur à celui prévu par le contrat, quand l'article VII du compromis du 18 octobre 2010 prévoyait que « dans tous les cas, le taux d'intérêts de base ne devra pas dépasser les 4,20 % en taux fixe », laissant ainsi la possibilité à l'acquéreur de solliciter un taux inférieur, la cour d'appel a dénaturé les termes du compromis et violé l'ancien article 1134 devenu l'article 1103 du code civil ;

3) ALORS QUE les dispositions d'ordre public de l'article L. 312-16 du code de la consommation interdisent d'imposer à l'acquéreur d'un bien immobilier de déposer une demande de crédit dans un certain délai ; qu'en retenant que la demande de prêt formée par M. M... ne l'avait pas été dans les 8 jours de la signature du compromis, pour en déduire la commission d'une faute de sa part et la possibilité pour la société Capwest groupe de conserver l'acompte de 6.785 euros, quand un tel délai ne pouvait être imposé à M. M..., acquéreur, la cour d'appel a violé l'article L. 312-6 du code de la consommation, ensemble l'article 6 du code civil ;

4) ALORS QUE la contradiction entre motifs de fait équivaut à un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, l'article VII du compromis de vente prévoyait que « les présents accords sont consentis et acceptés sous les conditions d'obtenir un prêt de 135.703 € » ; qu'en affirmant que M. M... a méconnu les termes du compromis du 18 octobre 2010 en sollicitant un prêt d'un montant en capital « plus élevé de 2.000 euros » à celui prévu par le compromis de vente, c'est-à-dire un prêt d'un montant en capital de 137.703 euros (arrêt, p. 7 § 2), tout en retenant qu'au regard de la copie d'écran produite par la société Cafpi, M. M... avait sollicité un prêt de 135.703 euros remboursable en 180 mois, correspondant au prix de la vente (arrêt, p. 6 § 3), la cour d'appel a entaché son arrêt d'une contradiction de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile.