1ère Chambre

ARRÊT N°178/2019

N° RG 17/04265 - N° Portalis DBVL-V-B7B-OAHK

SASU CAP WEST GROUPE

C/

M. [F] [D]

SA CAFPI

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE RENNES

ARRÊT DU 23 AVRIL 2019

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

Président : Madame Françoise COCCHIELLO, Présidente de Chambre, entendue en son rapport

Assesseur : Madame Brigitte ANDRÉ, Conseillère,

Assesseur : Madame Christine GROS, Conseillère,

GREFFIER :

Madame Marie-Claude COURQUIN, lors des débats et lors du prononcé

DÉBATS :

A l'audience publique du 19 Février 2019

ARRÊT :

Contradictoire, prononcé publiquement le 23 Avril 2019 par mise à disposition au greffe comme indiqué à l'issue des débats

APPELANTE :

SASU SASU CAP WEST GROUPE

[Adresse 1]

[Localité 1]

et agissant en son établissement sis

[Adresse 2]

[Localité 2]

Représentée par Me Vincent CHUPIN de la SELARL PUBLI-JURIS, avocat au barreau de NANTES

INTIMÉS :

Monsieur [F] [D]

né le [Date naissance 1] 1946

[Adresse 3]

[Localité 3]

Représenté par Me Franck MARCAULT-DEROUARD de la SCP CALVAR & ASSOCIES, avocat au barreau de NANTES

SA CAFPI, notamment en ce qu'elle vient aux droits de M. [K] [L], qui exerçait en nom propre sous l'enseigne CAFPI, et agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège

[Adresse 4]

[Localité 4]

Représentée par Me Gwendal BIHAN de la SELARL ARVOR AVOCATS ASSOCIÉS, Postulant, avocat au barreau de RENNES

Représentée par Me Jean-Claude BOUHENIC, Plaidant, avocat au barreau de PARIS

Selon un compromis du 18 octobre 2010, la société Capwest Groupe a vendu à M. [D] le lot A3 de l'immeuble situé à [Adresse 5], moyennant le prix de 135703 €. M. [D] remettait un acompte de 6785 Euros.

Le compromis prévoyait une condition suspensive d'obtention d'un prêt par M. [D] et indiquait qu'en cas d'annulation du fait de l'acquéreur pour un autre motif qu'un refus bancaire de financement, M. [D] serait redevable d'une indemnité de 15% du prix de vente soit la somme de 20355,45 € sauf à déduire les 6.785,00 € d'acompte versé.

M. [D] recourait aux services d'un courtier spécialisé en prêts immobiliers, la société anonyme Cafpi, afin d'obtenir le financement de l'opération immobilière.

Le 28 décembre 2010, la société Cafpi informait M. [D] d'un accord de prêt sous réserve de «prise de garanties, des assurances et édition des offres de prêt ». M. [D] en informait la société Capwest Groupe.

Finalement, l'opération d'achat n'avait pas lieu.

Dans une correspondance en date du 30 mai 2011, la société Capwest Groupe a indiqué à M. [D] procéder à l'encaissement du chèque d'acompte de 5% (6785 €) considérant que « l'annulation de la vente est motivée par des raisons autres que l'impossibilité de financement ».

Reprochant à la société Capwest Groupe d'avoir conservé l'acompte de 6785 Euros, M. [D] assignait, par acte du 26 février 2016, la société Capwest Groupe et la société Cafpi devant le tribunal d'instance de Nantes aux fins :

-à titre principal de condamnation de la société Capwest Groupe à lui verser la somme de 6785€ avec intérêts au taux légal majoré de moitié à compter du 19 juin 2011 sur le fondement de la répétition de l'indu;

-outre une somme de 1500 € à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive ;

-à titre subsidiaire de condamnation de la société Cafpi à lui verser la somme de 6785 € avec intérêts de droit ;

-en tout état de cause de condamnation de toute partie perdante à lui verser une indemnité de 1200 € en application de l'article 700 du code de procédure civile, le tout avec exécution provisoire.

Par jugement du 16 mai 2017, le tribunal d'instance de Nantes a :

-condamné la société Capwest Groupe à payer à M. [D] les sommes de :

-6785€, avec intérêts au taux légal à compter du 4 février 2016 et capitalisation des intérêts, en répétition de l'indu,

-1200 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

-condamné M. [D] à payer à la société Cafpi la somme de 800 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

-débouté les parties de toutes autres demandes.

Le 14 juin 2017, la société Capwest Groupe a relevé appel de ce jugement.

Par ordonnance du 10 octobre 2017, le conseiller de la mise en état a ordonné la jonction des procédures inscrites au rôle sous les numéros 17/04261 et 17/0426.

Par ses dernières conclusions en date du 4 février 2019, la société Capwest Groupe demande à la Cour, de :

Vu les articles 1134 et 1382 anciens du code civil,

Vu le dernier alinéa de l'article 1178 ancien du code civil,

Vu les pièces du dossier,

Vu le jugement rendu le 16 mai 2017 par le tribunal d'instance de Nantes,

-infirmer le jugement rendu le 16 mai 2017 par le tribunal d'instance de Nantes en ce qu'il a condamné la société SASU Capwest Groupe à régler à M. [D] les sommes suivantes :

-6785€, avec intérêt au taux légal à compter du 4 février 2016 et capitalisation des intérêts, en répétition de l'indu,

-1200 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

A défaut, si la Cour devait maintenir des condamnations à la charge de la société SASU Capwest Groupe,

-condamner la société Cafpi à garantir la société SASU Capwest Groupe de l'intégralité de ces condamnations ceci tant en principal, frais qu'accessoires,

En tout état de cause,

-condamner M. [D] ou à défaut la société Cafpi, à régler à la société SASU Capwest Groupe une indemnité de 3000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,

-condamner M. [D], ou à défaut la société Cafpi, aux entiers dépens de l'instance,

-débout M. [D] et la société Cafpi de l'intégralité de leurs demandes.

Par conclusions du 29 janvier 2019, M. [D] demande à la cour de:

Vu les articles 1376 anciens et suivants, 1992 et suivants du code civil, l'article L.312-16 ancien du code de la consommation ;

-confirmer le jugement en ce qu'il a :

-condamné la société Capwest Groupe à verser à M. [D] la somme de 6785€ au titre du dépôt de garantie,

-ordonné la capitalisation des intérêts,

-condamné la société Capwest Groupe à verser à M. [D] la somme de 1200€ au titre des frais irrépétibles.

-Réformer pour le surplus :

-dire et juger que la somme de 6785 € est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié à compter du 19 juin 2011,

-condamner la société Capwest Groupe à verser à M. [D] la somme de 3000 € à titre de dommages intérêts pour résistance abusive,

A titre subsidiaire :

-condamner la société Cafpi à verser à M. [D] la somme de 6785€ avec intérêts de droit,

A titre extrêmement subsidiaire :

-dire et juger que les sociétés Capwest Groupe et Cafpi devront relever indemne M. [D] de toute condamnation à son égard,

En tout état de cause

-condamner toute partie succombant à verser à M. [D] la somme de 3000 € au titre de frais irrépétibles ainsi qu'aux entiers dépens.

Par conclusions du 10 novembre 2017, la société Cafpi conclut en la confirmation du jugement rendu par le tribunal d'instance de Nantes le 16 mai 2017 et, y ajoutant, demande de:

A titre principal,

-confirmer la décision du tribunal d'instance du 16 mai 2017 en ce qu'elle a débouté M. [D] de l'intégralité de ses demandes formulées à l'encontre de la Cafpi,

A titre subsidiaire,

Vu les dispositions de l'article 2224 du Code civil,

-constater la prescription de l'action intentée par M. [D] à l'encontre de la société Cafpi,

-déclarer M. [D] irrecevable en ses demandes à l'encontre de la société Cafpi, sur le fondement de l'article 2224 du Code civil, en application de la prescription quinquennale,

-débouté M. [D] de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions, à l'encontre de la société Cafpi.

A titre infiniment subsidiaire,

-dire et juger que les demandes de restitution du dépôt de garantie dirigées par Capwest devront prospérer.

A titre très infiniment subsidiaire,

Vu les pièces versées aux débats ;

Vu les dispositions des articles 1134, 1984, 1985, 1989, 1991 et suivants du Code civil ;

-constater que la société Cafpi n'a commis aucune faute dans l'exécution de son mandat,

-mettre hors de cause la société Cafpi,

-déclarer M. [D] infondé en ses demandes à l'encontre de la société Cafpi,

-débouter M. [D] de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions, à l'encontre de la société Cafpi.

En toutes hypothèses,

-condamner toute partie qui succomberait à payer à la société Cafpi la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

-le condamner aux entiers dépens,

-ordonner l'exécution provisoire.

Le 4 février 2019, la SA CAFPI a sollicité un report de l'ordonnance de clôture afin de répondre aux dernières écritures et à la nouvelle pièce transmise par l'appelant, la société Capwest Groupe.

Le 5 février 2019, M. [D] a sollicité un report de l'ordonnance de clôture afin de répondre aux dernières écritures transmises le 4 février 2019 par l'appelant, la société Capwest Groupe.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 5 février 2019.

L'intimé, la société Cafpi a déposé un dernier jeu de conclusions le 14 février 2019 (sans trait en marge).

MOTIFS :

Sur les conclusions des parties et le respect du contradictoire :

Considérant qu' un avis de fixation a été adressé le 30 octobre 2018 aux parties précisant que la clôture de l'instruction de l'affaire aurait lieu

le 5 février 2019 et les plaidoiries le 19 février 2019, que les parties ont conclu, l'appelant, la société Capwest, le 12 septembre 2017, le 5 janvier 2018 et le 4 février 2019, M. [D] le 9 novembre 2017 et le 29 janvier 2019, la société Cafpi le 10 novembre 2017 et le 14 février 2019, que l'ordonnance de clôture est du 5 février 2019,

Considérant que les conclusions déposées le 14 février par la société Cafpi après l'ordonnance de clôture sont écartées des débats en application des dispositions de l'alinéa 1 de l'article 783 du Code de procédure civile ; que par ailleurs, la société Cafpi n'a pas sollicité le rejet des conclusions de Capwest du 4 février 2019, que l'examen comparé de celles-ci avec celles du 5 janvier 2018 permet de remarquer que ces dernières n'apportent manifestement rien de plus au litige et par conséquent ne désorganisent pas la défense de la société Cafpi ; que par ailleurs la pièce 21 produite avec les conclusions du 4 février 2019 est connue de Cafpi, s'agissant d'un courriel qui lui a été adressé par M. [U],

Considérant en définitive, que les conclusions du 14 février 2019 de la société Cafpi seront écartées des débats ;

Sur le sort de l'acompte :

Considérant 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. [D], 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. [D] 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. [D] 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. [D] 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',

Considérant que M. [D] 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 considérant selon le compromis signé par les parties le 18 octobre 2010,

-que M. [D] acquérait un bien immobilier sis à [Adresse 6], 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. [D] à Cafpi le 2 novembre 2010, qu'il s'agissait d'obtenir un prêt de 135703 Euros remboursable en 180 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. [D] 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 137703 Euros pour une durée de 180 mois modulable' pour financer l'opération d'achat de l'appartement de [Localité 5] 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. [D] 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. [D] par courrier du 28 février 2011 qu'il ne pouvait être donné suite favorable à sa demande,

Considérant que le compromis signé par Capwest et M. [D] ne précisait aucune forme spéciale pour la notification à Capwest par M. [D] 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. [D] 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. [D] 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 ;

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 ;

Considérant ainsi que peu important la manière dont Cafpi a exécuté son mandat, la responsabilité de M. [D] 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),

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 ;

Considérant que M. [D] sera débouté de sa demande et le jugement sera infirmé,

Sur la responsabilité du courtier, la société CAFPI :

Considérant que M. [D], invoquant les dispositions de l'article 1992 du code civil, expose que la société Cafpi a commis une faute en lui annonçant l'octroi d'un financement puis le refus de ce même financement, que son préjudice est constitué par la perte du dépôt de garantie, que Cafpi ne peut invoquer la prescription quinquennale puisque le délai n'a couru qu'à compter de la réalisation du dommage ou de sa révélation, en l'espèce, la date à laquelle il a été informé de la conservation du dépôt par Capwest (courrier du 30 mai 2011),

Considérant que Cafpi expose avoir reçu mandat de M. [D] en novembre 2010 pour négocier l'obtention du prêt immobilier de 137703 Euros, qu'un partenaire financier lui a fait connaître son accord de principe, ce dont elle a informé M. [D] par courrier du 28 décembre 2010, prenant la précaution de lui indiquer que cet accord était donné " sous les réserves de prises de garanties, des assurances et édition des offres de prêts", qu'elle l'a, le 28 février 2011, informé que son partenaire bancaire ne donnait pas suite à sa demande ;

Qu'elle soutient que les demandes portées contre elle par M. [D] sont irrecevables, prescrites, dès lors qu'il devait connaître la faute qu'il lui imputait dès le 28 février 2011,

Qu'elle précise qu'un accord de principe ne remplit pas la condition suspensive d'octroi de prêt et estime avoir parfaitement accompli les obligations de son mandat,

Mais considérant que selon les termes de l'article 2224 du Code civil, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait du connaître les faits lui permettant de l'exercer ; qu'en l'espèce, si M. [D] a su que le financement lui était refusé le 28 février 2011, il n'a connu le dommage qui résultait pour lui que lorsque la société Capwest lui a fait savoir le 30 mai 2011 qu'elle conservait le dépôt de garantie ; qu'ainsi, en mettant en cause la société Cafpi par assignation du 4 mars 2016, M. [D] n'encourait aucune prescription ;

Considérant ensuite que la formule ' sous les réserves de prises de garanties, des assurances et édition des offres de prêts' n'a pas pour effet de rendre l'accord de crédit conditionnel et ne porte pas atteinte à son caractère ferme, contrairement à ce que soutient sans sérieux la société Cafpi,

Considérant surtout que M. [D] reproche à la société Cafpi de lui avoir annoncé l'octroi du financement puis le refus de son dossier, ce qui serait fautif ; que toutefois, la société Capwest Groupe a retenu la somme de 6785 Euros, en raison de la faute de M. [D] qui n'a pas respecté les termes du compromis et que la faute de la société Cafpi invoquée par M. [D] est ici sans lien avec le préjudice qu'il subit,

Considérant par conséquent, que, quelles que soient les conditions effectives de l'exécution par la société Cafpi de ses obligations de mandataire, la responsabilité de cette société ne peut être engagée ; que M. [D] sera débouté de sa demande,

PAR CES MOTIFS :

Ecarte des débats les conclusions du 14 février 2019,

Infirme le jugement,

Déboute M. [F] [D] de sa demande de condamnation de la société Capwest Groupe à lui payer la somme de 6785 Euros,

Déboute M. [F] [D] de sa demande de dommages-intérêts formée contre la société Cafpi,

Dit n'y avoir lieu à indemnité pour frais irrépétibles,

Condamne M. [F] [D] aux entiers dépens.

LE GREFFIERLE PRÉSIDENT