

14 janvier 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-11.224

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2021:C300055

Titres et sommaires

VENTE - Promesse de vente - Immeuble - Modalités - Condition suspensive - Obtention d'un prêt - Non-réalisation - Demande de prêt conforme à la convention des parties - Preuve - Montant inférieur du prêt au montant maximal prévu

Un prêt accordé à un montant inférieur au montant maximal prévu par une promesse de vente est conforme aux stipulations contractuelles

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Crédit immobilier - Immeuble - Promesse de vente - Condition suspensive - Obtention d'un prêt - Non-réalisation - Demande de prêt conforme à la promesse - Preuve - Montant inférieur du prêt au montant maximal prévu

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 14 janvier 2021

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 55 F-P

Pourvoi n° P 20-11.224

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 14 JANVIER 2021

1°/ M. D... N... ,

2°/ Mme Y... M... , épouse N... ,

domiciliés tous deux [...],

ont formé le pourvoi n° P 20-11.224 contre l'arrêt rendu le 17 septembre 2019 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-1), dans le litige les opposant à M. Q... F..., domicilié [...], défendeur à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Greff-Bohnert, conseiller, les observations de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de M. et Mme N... , de la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat de M. F..., après débats en l'audience publique du 17 novembre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Greff-Bohnert, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, 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 ;

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 17 septembre 2019), par acte sous seing privé du 4 novembre 2016, M. F... a vendu à M. et Mme N... une maison d'habitation sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt principal et d'un prêt relais, la réitération de la vente par acte authentique devant intervenir le 3 février 2017.

2. Le 7 février 2017, les acquéreurs n'ayant pas justifié de l'obtention de la totalité des prêts, le vendeur leur a notifié une renonciation à poursuivre l'exécution de la vente.

3. Le 23 février 2017, M. et Mme N... , ayant obtenu leurs prêts, ont assigné M. F... en perfection de la vente et en paiement de la clause pénale. Reconventionnellement, le vendeur a sollicité le constat de la caducité de la promesse de vente et le paiement du dépôt de garantie.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

4. M. et Mme N... font grief à l'arrêt de déclarer la promesse de vente caduque et de rejeter leur demande au titre de la clause pénale et des frais de procédure, alors « que le juge doit respecter la loi des parties ; que la promesse de vente stipulait que les acquéreurs déclaraient avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix, à un prêt d'un montant maximum de 725 000 euros, dont 260 000 euros de crédit relais ; que la cour d'appel a relevé qu'ils avaient justifié, dans le délai de la mise en demeure qui leur avait été adressée par le vendeur, avoir obtenu un prêt, matérialisé par une offre de la banque en date du 24 janvier 2017 de 539 900 euros ; qu'il avait ainsi été justifié, dans les délais, d'un prêt conforme aux stipulations contractuelles, puisqu'il était inférieur au montant maximal prévu, peu important que les acquéreurs aient antérieurement sollicité la banque pour un montant supérieur et que le prêt ne couvre pas le montant total de l'acquisition ; qu'en jugeant pourtant, pour juger la promesse de vente caduque, que les acquéreurs n'aient pas justifié de la réalisation de la condition dans les termes prévus par la promesse, la cour d'appel a violé l'article 1103 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 1103 du code civil :

5. Aux termes de ce texte, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

6. Pour déclarer caduque la promesse de vente et rejeter la demande de M. et Mme N... en paiement de la pénalité contractuelle, l'arrêt retient que les acquéreurs n'ont pas justifié de la réalisation de la condition suspensive dans les termes contractuels.

7. En statuant ainsi, alors qu'un prêt accordé à un montant inférieur au montant maximal prévu est conforme aux stipulations contractuelles, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Moyens

Et sur le second moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

8. M. et Mme N... font grief à l'arrêt d'infirmier le jugement en ce qu'il a rejeté la demande du vendeur tendant à la conservation du dépôt de garantie et dit que cette somme sera versée à M. et Mme N... et de les condamner à payer au vendeur une clause pénale de 38 500 euros et de dire que la somme séquestrée par le notaire sera versée à M. F..., alors « que la cassation s'étend à l'ensemble des dispositions du jugement cassé ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire ; que la promesse de vente stipulait que le dépôt de garantie ne resterait acquis au vendeur, par application de la clause pénale stipulée à l'acte, que si le défaut de réalisation d'une des conditions suspensives était dû à la responsabilité de l'acquéreur ; que le premier moyen a montré que les conditions suspensives avaient bien été réalisées, notamment celle tenant à l'information du vendeur, dans les délais contractuellement prévu, du prêt obtenu ; que par conséquent, la cassation à intervenir sur le fondement du premier moyen justifie la cassation du chef de dispositif attaqué par le présent moyen, par application de l'article 624 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse au moyen

Vu l'article 624 du code de procédure civile :

9. Selon ce texte, la censure qui s'attache à un arrêt de cassation est déterminée par le dispositif de l'arrêt qui la prononce. Elle s'étend également à l'ensemble des dispositions du jugement cassé ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire.

10. La cassation sur le premier moyen entraîne par voie de conséquence la cassation des dispositions critiquées par le second moyen.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette la demande d'expertise, l'arrêt rendu le 17 septembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet sur le surplus l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne M. F... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. F... et le condamne à payer à M. et Mme N... la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience

publique du quatorze janvier deux mille vingt et un.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat aux Conseils, pour M. et Mme N... .

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré le compromis de vente caduc, d'avoir débouté M. D... de Saint-Pol et Mme Y... M... de leur demande tendant à voir condamner Q... F... à leur payer une indemnité de 77 000 euros à titre de pénalité contractuelle et de les avoir condamnés à payer à M. F... la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Aux motifs propres que « la promesse synallagmatique de vente signée par les parties le 10 mars 2017 stipule en page 5 : « Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque à l'acquéreur de l'offre écrite de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes (). La réception de cette offre devra intervenir au plus tard le 4 janvier 2017. L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'acquéreur au vendeur par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les 3 jours suivant l'expiration du délai ci-dessus. À défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le vendeur aura la faculté de mettre l'acquéreur en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de cette condition. Cette demande doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception. Passé ce délai de 8 jours sans que l'acquéreur ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le vendeur retrouvera son entière liberté mais l'acquéreur ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, le dépôt de garantie restera acquis au vendeur » ; que la vente devant être réitérée avant le 3 février 2017, les époux P... acquéreurs ont été sommés par le vendeur, M. F... par lettre recommandée du 16 janvier 2017 reçue le 19 janvier 2017, à domicile élu comme stipulé, d'avoir à justifier de l'obtention ou non de leur prêt ; ce prêt est « réputé obtenu et la condition suspensive, réalisée par la remise par la banque à l'acquéreur de l'offre écrite de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées » ; que la réponse des époux du 20 janvier 2017 indiquant avoir obtenu un prêt de leur banque et un mail de Boursorama, attestant que « le prêt demandé était accordé mais que les offres étaient toujours en cours d'édition » et « envisageant un déblocage des fonds aux alentours du 10 février », sont insuffisants à cet égard, les époux P... devant justifier de l'obtention du prêt par la remise de l'offre écrite de la banque ; qu'ensuite leur offre de prêt du 24 janvier 2017 qui a été envoyée par mail le 27 janvier au notaire du vendeur, peu avant l'expiration du délai de 8 jours requis, ne portait que sur un montant de 539 900 €, et qu'il ne couvrait pas le montant total à emprunter ; que les époux P... n'ont donc pas justifié de la réalisation de la condition dans les termes contractuels prévus ; que si la promesse de vente n'était pas de plein droit caduque par l'expiration du délai de réitération de l'acte, ce délai étant constitutif et non extinctif, il doit être retenu que la condition suspensive, à défaut d'avoir été réalisée dans les huit jours de la mise en demeure adressée par le vendeur, a défailli entraînant la caducité de la promesse synallagmatique et la libération du vendeur de toute obligation, le délai stipulé pour recevoir l'offre de prêt complète ayant été dépassé ; que le notaire a indiqué n'avoir été crédité que le 10 mars 2017 de la somme de 784 900 € outre le dépôt de garantie d'un montant de 38 500 € déjà versé (le prix s'élevant à 770 000 € et les droits d'enregistrement à 44 879 €), en sorte que les époux P... acquéreurs n'ont été en mesure de payer la totalité du prix qu'un mois après l'expiration de la date du 3 février 2017 prévue par la promesse pour réaliser la vente ; que le vendeur n'est pas fautif d'avoir refusé de prolonger plus avant les effets de l'avant-contrat, comme la faculté lui en était reconnue et de réitérer la vente ; que les époux P... ne sauraient dès lors prétendre au bénéfice de la clause pénale stipulée en cas de défaillance du vendeur » (arrêt attaqué, p. 4 à p. 5, §5),

Et aux motifs éventuellement adoptés que « Sur la vente : qu'il résulte des termes du compromis signé par les parties le 4 novembre 2016 que : la vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de sept cent soixante-dix mille

euros (770 000,00 EUR) qui sera payable comptant par virement pour le jour de la signature de l'acte authentique. Ce prix s'appliquant : - Aux meubles et objets mobiliers à concurrence de : dix mille deux cents euros (10 200 EUR), - Aux bien immobilier à concurrence de : sept cent cinquante-neuf mille huit cents euros (759 800 EUR). Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'acquéreur, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation. Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente ; qu'outre les conditions suspensives de droit commun une condition suspensive d'obtention de prêt a été consentie en ces termes : L'acquéreur déclare, pour satisfaire aux prescriptions de l'article L. 313-40 du code de la consommation, avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application dudit article et répondant aux caractéristiques suivantes : - Organisme prêteur : tout organisme. - Montant maximum de la somme empruntée : 725 000,00 €, dont 260 000 € de crédit relais. - Durée maximale de remboursement : 22 ans. - Taux nominal d'intérêts maximum : 1,30% l'an (hors assurance). - Garanties offertes : privilège de prêteur de deniers avec ou sans hypothèque conventionnelle complémentaire. En conséquence, le compromis est soumis en faveur de l'acquéreur et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées. Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du code civil. I- Obligations de l'acquéreur vis-à-vis du crédit sollicité. L'acquéreur s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt. L'acquéreur devra informer, sans tarder le vendeur de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive. II- Réalisation de la condition suspensive. Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque à l'acquéreur de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L. 313-24 et suivants du code de la consommation, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes, et par l'obtention de l'agrément définitif de l'emprunteur par une compagnie d'assurance aux conditions exigées par la banque ; que la réception de cette offre devra intervenir au plus tard le 4 janvier 2017. L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'acquéreur au vendeur par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci-dessus. A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le vendeur aura la faculté de mettre l'acquéreur en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de cette condition. Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu. Passé ce délai de huit jour sans que l'acquéreur ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le vendeur retrouvera son entière liberté mais l'acquéreur ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, le dépôt de garantie restera acquis au vendeur. Les parties déclarent que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'acquéreur, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au vendeur qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération. Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue à l'article L. 313-42 du code de la consommation ; que la réitération par acte authentique était ainsi prévue : En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le 3 février 2017 par le ministère de Maître E... notaire à Aix-en-Provence avec la participation de Maître V..., notaire à Aix-en-Provence moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement. L'attention de l'acquéreur est particulièrement attirée sur les points suivants : 1- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L. 112-6-1 du code monétaire et financier ; 2- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé. Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties. Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modère « 1 », répertoire civil. La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter. En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution

) afin de faire constater la vente par décision de justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en oeuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes. Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'acquéreur, le vendeur pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'acquéreur de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'acquéreur par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en oeuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le vendeur subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause ; que l'article L. 313-24 du code de la consommation, visé au présent compromis et régissant l'émission de l'offre de prêt dispose : Pour les prêts mentionnés à l'article L. 313-1, le prêteur formule par écrit une offre adressée gratuitement sur papier ou sur un autre support durable à l'emprunteur ainsi qu'aux cautions déclarées par l'emprunteur lorsqu'il s'agit de personnes physiques. Cette offre est accompagnée de la fiche d'information standardisée européenne mentionnée à l'article L. 313-7 lorsque ses caractéristiques sont différentes des informations contenues dans la fiche d'information fournie précédemment le cas échéant ; que l'article L. 313-7, précise que au plus tard lors de l'émission de l'offre de crédit, le prêteur ou l'intermédiaire de crédit fournit à l'emprunteur, sur support papier ou sur un autre support durable, sous la forme d'une fiche d'information standardisée européenne, les informations personnalisées permettant à l'emprunteur de comparer les différentes offres de crédit disponibles sur le marché, d'évaluer leurs implications et de se déterminer en toute connaissance de cause sur l'opportunité de conclure un contrat de crédit. Un décret en Conseil d'Etat fixe la liste et le contenu des informations devant figurer dans cette fiche d'information standardisée européenne à fournir pour l'offre de crédit ainsi que les conditions de sa présentation. Toutes les informations complémentaires que le prêteur souhaite donner à l'emprunteur sont fournies dans un document distinct de la fiche mentionnée au présent article. L'ensemble des informations fourni en application du présent article l'est gratuitement ; qu'il résulte de ces textes tant contractuels que législatifs que l'offre de prêt conforme aux dispositions des articles sus visés du code de la consommation devait intervenir au plus tard le 4 janvier 2017, et que la réitération authentique devait avoir lieu le 3 février 2017 date à laquelle en cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique devait avoir lieu par le ministère de Maître E... notaire à Aix-en-Provence avec la participation de Maître V..., notaire à Aix en Provence moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement, étant précisé à l'attention de l'acquéreur que l'obligation de paiement par virement et non par chèque résulte des dispositions de l'article L. 112-6-1 du code monétaire et financier et qu'il lui est imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé ; qu'or il ressort des pièces produites au débat que contrairement à ce qu'invoque Y... I... M... et D... U... J... P... le courriel adressé le 16 décembre 2016 par la banque Boursorama ne correspond pas aux dispositions des articles du code de la consommation expressément visés au compromis, il n'est qu'un courrier de réception de la demande de prêt et de son acceptation mais ne constitue pas une offre de prêt susceptible de considérer que la condition suspensive était acquise à cette date ; que conformément aux stipulations du compromis Q... F... a adressé aux acquéreurs un courrier recommandé avec accusé de réception aux fins de réclamer un justificatif sur l'issue de leur demande de prêt bancaire, le 16 janvier 2017 Q... F... réitérait les termes de sa demande auprès de Maître E... notaire en charge de la vente ; qu'en réponse à ce courrier Y... I... M... et D... U... J... P... produisent un courriel adressé par Boursorama le 19 janvier 2017 leur indiquant avoir accordé le 17 janvier 2017 « votre demande de prêt » étant précisé « montant du prêt relié 316 000 € montant du prêt principal : 539 900 € » la durée, le taux d'intérêt et les modalités de remboursement n'étant pas spécifiés ; qu'il convient en outre de remarquer que ces indications ne correspondent pas aux modalités de prêt prévues aux termes du compromis soit : total emprunté 725 000,00 €, dont 260 000 € de crédit relais ; que le 7 février 2017, étant rappelé que la date de réitération authentique était prévue au 3 février 2017, Q... F... a écrit aux acquéreurs pour leur notifier qu'il renonçait à poursuivre l'exécution de la vente, en réponse Y... I... M... et D... U... J... P... lui indiquaient le 21 février 2017 avoir effectué toutes les démarches nécessaires pour obtenir le prêt bancaire dont la demande avait été accordée par Boursorama le 16.12.2016, et que la banque était en mesure de libérer les fonds disponibles dès le 16 février 2017 ; que par acte d'huissier du 23 février 2017 Y... I... M... et D... U... J... P... ont fait sommation à Q... F... de se présenter en l'étude de Maître E... afin de régulariser la vente objet du compromis du 4 novembre 2016 ; qu'à la lecture de l'ensemble de ces éléments, il convient de constater qu'au 4 janvier 2017 aucune offre de prêt conforme aux stipulations du compromis n'a été communiqué au vendeur, bien plus à la date de réitération de la vente le 3 février 2017, Y... I... M... et D... U... J... P... ne pouvaient justifier du possible paiement par virement du prix d'acquisition ni fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds, tel que prévu au compromis, puisqu'ils affirment dans le courrier du 21

février 2017 repris ci-dessus que la banque pourrait libérer les fonds disponibles dès le 16 février 2017 ; que les éléments du dossier relatifs à l'offre de prêt conformes aux dispositions de l'article L. 313-24 du code de la consommation n'ont été adressés à Y... I... M... et D... U... J... P... que le 7 mars 2017 soit un mois après la date prévue au compromis pour réitérer la vente ; qu'il n'est pas justifié que les délais aient été prorogés ; qu'en conséquence de l'ensemble de ces éléments, il convient de dire que le compromis de vente du 4 novembre 2016 est caduc faute de réitération intervenue dans les délais prévus contractuellement et de débouter Y... I... M... et D... U... J... P... de leur demande tendant à la régularisation forcée de l'acte authentique ; Sur la clause pénale et le dépôt de garantie ; qu'il est contractuellement prévu : Au cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de soixante-dix-sept mille euros (77 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du code civil. Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie. Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure. La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente ; qu'il résulte des motifs précédents que la régularisation de l'acte authentique n'a pu intervenir faute d'obtention par les acquéreurs du prêt bancaire au 4 janvier 2017 et au déblocage des fonds au 3 février 2017, le refus de réitérer opposé par Q... F... était donc justifié et la clause pénale contractuelle n'a pas lieu de s'appliquer ; qu'Y... I... M... et D... U... J... P... seront donc déboutés de leur demande de condamnation à l'encontre de Q... F... à ce titre » (jugement entrepris, p. 2 à p. 6, §5),

1) ALORS QUE le juge doit respecter la loi des parties ; que la promesse de vente stipulait que le vendeur avait la possibilité de mettre l'acquéreur en demeure de lui justifier sous huitaine de la défaillance ou de la réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention du prêt, la demande devant être faite par lettre recommandée avec accusé de réception au domicile élu, c'est-à-dire en l'office du notaire chargé de recevoir l'acte authentique, et que passé ce délai sans que l'acquéreur ait apporté les justificatifs requis, la condition serait réputée défaillie et la promesse caduque ; que dans leurs conclusions, les acquéreurs expliquaient que la mise en demeure conforme à la promesse n'avait été reçue au domicile élu que le 19 janvier 2017 et qu'ils avaient apporté les justificatifs requis dans les délais, le 27 janvier 2017, ce que la cour d'appel a constaté ; qu'en reprochant dès lors, par motifs éventuellement adoptés, aux acquéreurs de ne pas avoir apporté les justificatifs requis le 4 janvier 2017, et d'avoir communiqué des justificatifs insuffisants les 16 décembre 2016 et 19 janvier 2017, la cour d'appel, qui s'est déterminée par un motif impropre à justifier la caducité de la promesse, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1103 du code civil ;

2) ALORS QUE le juge doit respecter la loi des parties ; que la promesse de vente stipulait que les acquéreurs déclaraient avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix, à un prêt d'un montant maximum de 725 000 euros, dont 260 000 euros de crédit relais ; que la cour d'appel a relevé qu'ils avaient justifié, dans le délai de la mise en demeure qui leur avait été adressée par le vendeur, avoir obtenu un prêt, matérialisé par une offre de la banque en date du 24 janvier 2017, de 539 900 € ; qu'il avait ainsi été justifié, dans les délais, d'un prêt conforme aux stipulations contractuelles, puisqu'il était inférieur au montant maximal prévu, peu important que les acquéreurs aient antérieurement sollicité la banque pour un montant supérieur et que le prêt ne couvre pas le montant total de l'acquisition ; qu'en jugeant pourtant, pour juger la promesse de vente caduque, que les acquéreurs n'avaient pas justifié de la réalisation de la condition dans les termes prévus par la promesse, la cour d'appel a violé l'article 1103 du code civil ;

3) ALORS QUE le juge doit respecter la loi des parties ; que la promesse de vente se bornait à prévoir qu'à compter du 3 février 2017, l'une des parties pourrait forcer l'autre à s'exécuter, sans prévoir une obligation pour l'acquéreur de tenir les fonds à disposition du notaire dès cette date ; qu'en jugeant pourtant que le fait que le notaire n'ait été crédité du prix d'acquisition que le 10 mars 2017, un mois après la date du 3 février 2017, justifiait le refus du vendeur de réitérer la vente, lequel vendeur n'avait jamais réclamé une mise à disposition des fonds à une date antérieure, la cour d'appel a violé l'article 1103 du code civil ;

4) ALORS QUE le juge doit respecter la loi des parties ; que la promesse de vente stipulait qu'au cas où toutes les conditions relatives à l'exécution de la promesse étaient remplies, et que l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique, elle devrait verser à l'autre partie la somme de 77 000 euros à titre de dommages-intérêts ; qu'il résulte des branches précédentes que les conditions relatives à l'exécution de la promesse étaient remplies et que les juges du fond

ont constaté que, le 23 février 2017, les acquéreurs avaient fait sommation au vendeur de réitérer la vente, ce que ce dernier avait refusé ; qu'en jugeant pourtant que les acquéreurs ne pouvaient prétendre au bénéfice de la clause pénale stipulée au contrat, la cour d'appel a violé l'article 1103 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement en ce qu'il a débouté M. Q... F... de la demande tendant à la conservation de la somme de 38 500 € et dit que la somme séquestrée par le notaire sera versée aux époux P..., d'avoir, statuant à nouveau des chefs infirmés et y ajoutant, condamné solidairement M. D... de Saint-Pol et Mme Y... M... à payer à M. Q... F... la somme de 38 500 € en exécution de la clause pénale figurant à la promesse de vente du 4 novembre 2016, d'avoir dit que la somme séquestrée par le notaire sera versée à M. Q... F..., et d'avoir condamné M. D... de Saint-Pol et Mme Y... M... à payer à M. F... la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Aux motifs propres qu'« en ce qui concerne le montant du dépôt de garantie réclamé par M. F..., il est stipulé, à titre de clause pénale, en page 7 de l'avant-contrat : « L'acquéreur ne pourra recouvrer l'acompte versé, sous déduction des frais, débours et honoraires du notaire, que s'il justifie de la non réalisation hors sa responsabilité de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption. Dans le cas contraire cette somme restera acquise de droit au vendeur par application et à due concurrence de la clause pénale ci-dessus stipulée » ; qu'il s'avère que les demandes de prêts, classique (539 900 €) et prêt relais (319 000 €), présentées par les époux P... s'élevaient en réalité à un montant total de 855 900 €, au lieu du montant de 725 000 € stipulé ; qu'ils ont manqué à leurs engagements contractuels en sollicitant un montant plus important, ce qui a pu retarder les opérations de financement ; que la faute contractuelle des époux P... acquéreurs entraîne l'application de la sanction contractuelle prévue, soit le versement au profit du vendeur du montant de la clause pénale fixée à 77 000 € ; que si les acquéreurs font valoir que ce dernier a pu vendre le 23 août 2018 à un prix de 800 000 €, supérieur à celui de la promesse signée avec les époux P..., M. F... sollicite seulement la somme de 38 500 € correspondant au dépôt de garantie séquestré, soit déjà une diminution substantielle du montant de la pénalité ; qu'il est fondé à en obtenir le versement à son profit ; qu'il s'ensuit la réformation partielle du jugement déféré, sans mesure d'instruction » (arrêt attaqué, p. 5, § 6 et s.) ;

1) ALORS QUE la cassation s'étend à l'ensemble des dispositions du jugement cassé ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire ; que la promesse de vente stipulait que le dépôt de garantie ne resterait acquis au vendeur, par application de la clause pénale stipulée à l'acte, que si le défaut de réalisation d'une des conditions suspensives était dû à la responsabilité de l'acquéreur ; que le premier moyen a montré que les conditions suspensives avaient bien été réalisées, notamment celle tenant à l'information du vendeur, dans les délais contractuellement prévu, du prêt obtenu ; que par conséquent, la cassation à intervenir sur le fondement du premier moyen justifie la cassation du chef de dispositif attaqué par le présent moyen, par application de l'article 624 du code de procédure civile ;

2) ALORS, à tout le moins, QUE le juge doit respecter la loi des parties ; que la promesse de vente stipulait que, sous certaines conditions, le dépôt de garantie resterait acquis au vendeur « par application de la clause pénale ci-dessus stipulée », clause qui n'avait vocation à s'appliquer qu'à « la partie qui ne régulariserait pas l'acte authentique » ; qu'en l'espèce, le refus de régulariser l'acte authentique étant le fait du vendeur, et non des acquéreurs, qui avaient au contraire sommé le vendeur de procéder à une telle régularisation, ceux-ci ne pouvaient être condamnés en application de la clause pénale ; qu'en jugeant pourtant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1103 du code civil.

3) ALORS, en tout état de cause, QUE le juge ne peut pas statuer par un motif dubitatif ; qu'en l'espèce, la promesse de vente stipulait que le dépôt de garantie ne resterait acquis au vendeur, par application de la clause pénale stipulée à l'acte, que si le défaut de réalisation d'une des conditions suspensives était dû à la responsabilité de l'acquéreur ; que pour retenir l'existence d'un lien entre la faute reprochée à l'acquéreur (la demande initiale d'un prêt supérieur au montant prévu par la promesse de vente) et le prétendu défaut de réalisation de la condition suspensive (défaut d'information du vendeur, dans les délais prévus à l'acte, de l'obtention du prêt), la cour d'appel a estimé que la faute reprochée « a pu » retarder les opérations de financement ; qu'en statuant ainsi par un motif dubitatif, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel d'aix-en-provence 1a
17 septembre 2019 (n°17/20186)

Textes appliqués

Article 624 du code de procédure civile.

Article 1103 du code civil.

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 30 janvier 2008, pourvoi n° 06-21.117, Bull. 2008, III, n° 22 (cassation).

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 14-01-2021
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 1A 17-09-2019