

18 mars 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-16.354

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2021:C300282

Titres et sommaires

VENTE - Promesse de vente - Immeuble - Modalités - Mention manuscrite prescrite par l'article L. 312-17 du code de la consommation - Domaine d'application - Exclusion - Promesse consentie par acte authentique

La formalité de la mention manuscrite exigée par l'ancien article L. 312-17 du code de la consommation ne s'applique pas à la promesse de vente consentie par un acte reçu en la forme authentique par un notaire

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 18 mars 2021

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 282 FS-P

Pourvoi n° Q 20-16.354

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 18 MARS 2021

1°/ M. O... J...,

2°/ Mme R... C... V... G..., épouse J...,

domiciliés tous deux [...],

ont formé le pourvoi n° Q 20-16.354 contre l'arrêt rendu le 23 janvier 2020 par la cour d'appel de Versailles (3e chambre), dans le litige les opposant :

1°/ à M. A... T... ,

2°/ à Mme K... S... , épouse T... ,

domiciliés tous deux [...],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé 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 J..., de la SCP Gadiou et Chevallier, avocat de M. et Mme T... , et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 9 février 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Greff-Bohnert, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, MM. Nivôse, Jacques, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mmes Georget, Renard, Djikpa, M. Zedda, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, 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 (Versailles, 23 janvier 2020), par acte notarié du 5 février 2014, M. et Mme J... ont consenti à M. et Mme T... une promesse unilatérale de vente portant sur une maison d'habitation. Dans l'acte, les bénéficiaires ont renoncé à la condition suspensive d'obtention d'un prêt pour financer l'achat du bien.
2. Le 2 août 2014, M. et Mme T... ont renoncé à l'acquisition du bien, n'ayant pu obtenir un prêt bancaire pour le financer.
3. M. et Mme J... refusant de restituer l'indemnité d'immobilisation, M. et Mme T... les ont assignés en remboursement de celle-ci.

Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

4. M. et Mme J... font grief à l'arrêt de les condamner à restituer l'indemnité d'immobilisation à M. et Mme T... , alors « que l'acte reçu en la forme authentique par un notaire est, sauf disposition expresse, dispensé de toute mention manuscrite exigée par la loi ; que l'article L. 312-17 du code de la consommation, dans sa rédaction applicable à la cause, qui impose que la clause de renonciation à la condition suspensive d'obtention d'un prêt pour le financement d'une acquisition immobilière soit rédigée de la main de l'acquéreur, ne comporte aucune dérogation expresse imposant son caractère manuscrit dans un acte authentique ; qu'en jugeant que la promesse unilatérale de vente conclue entre M. et Mme J... et M. et Mme T... devait être réputée conclue sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt faute de renonciation à cette condition apposée de la main des acquéreurs, peu important que la promesse ait été conclue par acte notarié, la cour d'appel a violé les articles 1317-1 du code civil et L. 312-17 du code de la consommation, dans leur rédaction applicable à la cause. »

Motivation

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

5. M. et Mme T... contestent la recevabilité du moyen. Ils soutiennent que la critique est non seulement nouvelle, mais également contraire aux conclusions d'appel de M. et Mme J....
6. Cependant, la fin de non-recevoir, qui a été soulevée dans un mémoire déposé plus de deux mois après la signification du mémoire ampliatif, n'est pas recevable.

Bien-fondé du moyen

7. Vu l'article 1317-1 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et les articles L. 312-15 et L. 312-17 du code de la consommation, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 14 mars 2016 :

8. Aux termes du premier de ces textes, l'acte reçu en la forme authentique par un notaire est, sauf disposition dérogeant expressément au présent article, dispensé de toute mention manuscrite exigée par la loi.

9. Selon les deux derniers, une promesse unilatérale de vente acceptée doit indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts. Dans l'hypothèse où il est indiqué que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte doit porter, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que, s'il recourt néanmoins à un prêt, il ne pourra se prévaloir des dispositions du chapitre relatif au crédit immobilier. Si la mention exigée manque ou n'est pas de la main de l'acquéreur et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive de son obtention.

10. Il y a lieu de relever que le législateur n'a prévu aucune disposition dérogeant expressément à l'article 1317-1 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

11. Par ailleurs, il a été jugé que la formalité de la mention manuscrite exigée par les anciens articles L. 341-2 et L. 341-3 du code de la consommation ne s'appliquait pas aux cautionnements consentis par acte authentique (Com., 14 juin 2017, pourvoi n° 12-11.644, Bull. 2017, IV, n° 82).

12. Pour accueillir la demande de M. et Mme T... , l'arrêt retient que les bénéficiaires n'ont pas apposé de leur main la mention sur la promesse unilatérale de vente qu'ils finançaient leur acquisition sans avoir recours à un prêt, qu'il ne peut être dérogé aux dispositions du code de la consommation qui relèvent de l'ordre public de protection et qu'il importe peu que la promesse unilatérale de vente ait été conclue par un acte notarié.

13. En statuant ainsi, alors que la formalité de la mention manuscrite exigée par l'ancien article L. 312-17 du code de la consommation ne s'applique pas à la promesse de vente reçue en la forme authentique par un notaire, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Dispositif

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 23 janvier 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

Renvoi l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoi devant la cour d'appel de Paris ;

Condamne M. et Mme T... aux dépens ;

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

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit mars deux mille vingt et un.

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat aux Conseils, pour M. et Mme J....

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné les époux J... à restituer aux époux T... la somme de 129 600 € et d'avoir dit que cette somme produira intérêts au taux légal majoré de moitié à compter du 12 octobre 2014 puis au taux légal à compter du 1er juillet 2016,

Aux motifs que « les appelants font observer que si l'acquéreur entend renoncer au bénéfice de la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, l'article L. 312-17 du code de la consommation exige une mention manuscrite de la main des acquéreurs pour écarter les dispositions protectrices d'ordre public des articles L. 312-15 et L. 312-16 du même code ; qu'ils font valoir qu'au cas présent, la mention de leur renonciation à la condition suspensive est dactylographiée, de sorte que la promesse doit être tenue comme conclue sous la condition suspensive de l'octroi d'un prêt ; que M. et Mme J... ne développent pas d'observation sur la pertinence de ce moyen ; que la promesse unilatérale de vente porte la mention dactylographiée aux termes de laquelle « le bénéficiaire déclare renoncer à la condition suspensive de la loi Scrivener, disposant des moyens financiers nécessaires pour le paiement du prix. Si contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir des dispositions de ladite loi et notamment de la condition suspensive prévue aux articles L. 312-1 à L. 312-36 susvisés » ; qu'aux termes de l'article L. 312-15 du code de la consommation, l'acte écrit, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée, ayant pour objet de constater l'une des opérations mentionnées à l'article L. 312-2, doit indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 du chapitre II consacré au crédit immobilier ; que l'article L. 312-17 du même code, dans sa rédaction applicable à la promesse du 14 février 2014, dispose que « lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte doit porter, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne pourra se prévaloir du bénéfice des dispositions du présent chapitre. En l'absence de l'indication prescrite à l'article L. 312-15 ou si la mention exigée au premier alinéa du présent article manque ou n'est pas de la main de l'acquéreur (souligné par la cour) et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts » ; qu'il convient de constater au cas présent que la mention prévue à l'article L. 312-17 du code de la consommation dans le cas où l'acquéreur d'un immeuble indique financer son acquisition sans avoir recours à un prêt, n'a pas été apposée de la main des acquéreurs sur la promesse de vente signée par les parties le 14 février 2014 ; qu'il y a lieu de rappeler que les dispositions précitées relèvent de l'ordre public de protection et qu'il ne peut y être dérogé ; qu'il importe peu que la promesse de vente ait été conclue par un acte notarié, les textes précités ne faisant aucune distinction suivant la nature de l'acte ; qu'il appartenait au notaire de laisser aux acquéreurs rédiger de leur propre main la mention exigée ; qu'il en découle que l'acte doit être considéré comme conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et, faute de toute indication sur la durée de cette condition suspensive, celle-ci est réputée avoir la même durée que la promesse elle-même, soit jusqu'au 29 août 2014, du fait de la prorogation accordée par l'avenant du 23 juillet 2014 ; qu'en l'absence de toute précision portée à la promesse quant au montant emprunté, à la durée du prêt et à son taux, il appartient à M. et Mme T... , pour pouvoir invoquer la défaillance de la condition suspensive, de justifier qu'ils ont sollicité un prêt pour le financement de leur acquisition avant le 29 août 2014 et ne l'ont pas obtenu ; que dès la conclusion de la promesse de vente, et alors qu'ils avaient déjà consulté des établissements bancaires avant celle-ci, M. et Mme T... ont entrepris des démarches en vue d'obtenir un prêt relais, comptant vendre le bien qu'ils possèdent situé à [...] ; que ce bien avait été estimé entre 3 800 000 et 4 000 000 euros en février 2013 ; qu'ils ont relancé à cette fin les banques HSBC et [...] en février 2014 ; qu'ils ont obtenu un rendez-vous le 12 février 2014 avec la banque HSBC, qui envisageait, au vu de l'estimation, de constituer un dossier pour l'obtention d'un prêt relais de 2 700 000 euros sur une période de 12 mois ; que la banque HSBC a indiqué pour sa part, dans un courrier du 19 mai 2015, avoir reçu un dossier complet mais que du fait de la nouvelle évaluation de leur bien qui devait servir de garantie, la demande de M. et Mme T... n'avait pu aboutir ; que le représentant de la [...] a relaté un parcours identique dans un courrier du 16 juin 2015 (pièces 24 et 9) ; que M. et Mme T... justifient en effet qu'en 2013 et 2014, la valeur des biens immobiliers de luxe a connu

une chute importante ; que le 24 juin 2014, l'agence Vanneau, qui avait estimé en 2013 le bien [...] entre 3 800 000 et 4 000 000 euros, les informait qu'en l'état du marché immobilier haut de gamme parisien, la valeur de leur bien se situait désormais en dessous de 2 500 000 euros ; que M. et Mme T... ont alors demandé à la [...] d'étudier un montage mixte, avec un crédit relais de 1 500 000 euros avec la garantie de leur bien et un prêt immobilier complémentaire de 1 200 000 euros garanti par le bien d'Issy Les Moulineaux (pièce n°30) qui n'a pas eu de suite positive ; que saisie d'une demande semblable, la société HSBC l'a rejetée le 11 juillet 2014 (pièce n°35) ; que le 10 juillet 2014, M. et Mme T... ont également saisi la Banque Palatine d'une demande identique (pièce n°34) qui a été rejetée le 29 juillet 2014 ; qu'il est donc amplement justifié par les appelants que ceux-ci ont sollicité plusieurs prêts - alors qu'ils n'étaient tenus que d'en solliciter un seul - et ne les ont pas obtenus ; que les nombreux échanges entre les parties montrent qu'à l'évidence M. et Mme T... - qui aux termes mêmes des conclusions des intimés avaient fait « visiter à plusieurs reprises la maison à des membres de leur famille, des amis et à différentes entreprises en prévision de leurs travaux d'aménagement » - étaient très désireux d'acquérir le bien ; que M. et Mme J... ne peuvent donc être suivis lorsqu'ils les accusent d'avoir sciemment sous-évalué leur patrimoine immobilier et d'avoir fait preuve de déloyauté ; qu'il y a donc lieu de juger en conséquence que la condition suspensive de l'obtention d'un prêt est défaillie et que la promesse est caduque ; que les appelants sont dès lors fondés à demander la restitution de l'indemnité d'immobilisation, soit la somme de 129 600 euros, au paiement de laquelle seront condamnés M. et Mme J... ; que l'article L. 312-16 du code de la consommation disposait qu'à compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, l'indemnité était productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié ; que toutefois ces dispositions ont été abrogées à compter du 1er juillet 2016 ; qu'il y a donc lieu de dire que la somme de 129 600 euros produira intérêts au taux légal majoré de moitié à compter du 12 octobre 2014, soit 15 jours après la délivrance de l'assignation du 26 septembre 2014, puis au taux légal à compter du 1er juillet 2016 ; que le jugement sera en conséquence infirmé en toutes ses dispositions » (arrêt attaqué, p. 6 et 7),

1) Alors que le juge ne peut pas dénaturer les conclusions des parties ; que dans leurs conclusions d'appel, les époux J... soutenaient que la clause de renonciation à la condition suspensive d'obtention d'un prêt était « conforme aux exigences légales » (conclusions d'appel des exposants, p. 25, §2) ; qu'en jugeant qu'ils ne développaient pas d'observation sur la pertinence du moyen des époux T... relatif à l'irrégularité de la renonciation à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de ces conclusions, en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

2) Alors que l'acte reçu en la forme authentique par un notaire est, sauf disposition expresse, dispensé de toute mention manuscrite exigée par la loi ; que l'article L. 312-17 du code de la consommation, dans sa rédaction applicable à la cause, qui impose que la clause de renonciation à la condition suspensive d'obtention d'un prêt pour le financement d'une acquisition immobilière soit rédigée de la main de l'acquéreur, ne comporte aucune dérogation expresse imposant son caractère manuscrit dans un acte authentique ; qu'en jugeant que la promesse unilatérale de vente conclue entre les époux J... et les époux T... devait être réputée conclue sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt faute de renonciation à cette condition apposée de la main des acquéreurs, peu important que la promesse ait été conclue par acte notarié, la cour d'appel a violé les articles 1317-1 du code civil et L. 312-17 du code de la consommation, dans leur rédaction applicable à la cause.

3) Alors, en tout état de cause, que la condition suspensive d'obtention d'un prêt n'est réputée défaillie que dans l'hypothèse où les acquéreurs démontrent avoir accompli des diligences sérieuses et réalistes pour l'obtention d'un prêt ; que dans leurs conclusions d'appel, les époux J... soutenaient que les demandes de prêts déposées par les époux T... étaient dénuées de tout caractère sérieux et vouées à l'échec, dans la mesure où elles dissimulaient leurs biens détenus à l'étranger, ne contenaient aucune évaluation de leurs biens professionnels, comportaient une durée de remboursement irréaliste au regard de l'âge des emprunteurs, et étaient fondées sur une surévaluation flagrante de leur bien situé [...] ; qu'en jugeant que la condition suspensive d'obtention de prêt devait être réputée défaillie, dans la mesure où les époux T... avaient sollicité plusieurs crédits qui avaient été rejetés en raison de la nouvelle évaluation de leur bien situé [...] , sans nullement rechercher, comme il lui était demandé, si les dossiers déposés par eux auprès des diverses banques sollicitées étaient sérieux et réalistes, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1178 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

4) Alors que le juge ne peut accueillir ou rejeter les demandes dont il est saisi sans examiner tous les éléments de preuve qui lui sont fournis par les parties au soutien de leurs prétentions ; que dans leurs conclusions d'appel, les époux J...

soutenaient que les époux T... avaient connaissance de ce que leur bien [...] devait être estimé à 2,5 millions d'euros dès la formulation de leur offre d'acquisition au mois d'octobre 2013 (cf. conclusions d'appel des exposants, p. 33) et produisaient, à cet effet, une attestation de l'agence [...] consultée par les époux T... pour l'évaluation de ce bien courant octobre 2013 (pièce d'appel des exposants n°24) ; qu'en jugeant qu'il n'était pas établi que les époux T... avaient sciemment sous-évalué leur patrimoine immobilier et avaient fait preuve de déloyauté, sans examiner, fut-ce sommairement, la pièce d'appel n°24 des exposants, qui établissait le contraire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel de versailles 03
23 janvier 2020 (n°18/04631)

Textes appliqués

Article 1317-1 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016,.

Articles L. 312-15 et L. 312-17 du code de la consommation, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 14 mars 2016.

Rapprochements de jurisprudence

Com., 6 juillet 2010, pourvoi n° 08-21.760, Bull. 2010, IV, n° 118 (cassation).

Com., 14 juin 2017, pourvoi n° 12-11.644, Bull. 2017, IV, n° 82 (rejet).

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 18-03-2021
- Cour d'appel de Versailles 03 23-01-2020