

30 janvier 2008

Cour de cassation

Pourvoi n° 06-21.117

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2008:C300082

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 - charge - protection des consommateurs - crédit immobilier - demande de prêt conforme à la promesse - emprunteur preuve (règles générales) - applications diverses - demande de prêt conforme aux stipulations de la promesse - emprunteur

Il incombe au bénéficiaire d'une promesse de vente obligé sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt de démontrer que la demande qu'il a présentée à l'organisme de crédit était conforme aux caractéristiques prévues dans la promesse de vente

Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1178 du code civil, ensemble l'article 1315 de ce code ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 octobre 2006) que la société civile immobilière Mountain Investments, constituée par les époux X..., a consenti à M. Y... et Mme Z... une promesse de vente d'un tènement immobilier sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt de 900 000 euros sur une durée maximale de 15 ans à un taux d'intérêts ne pouvant excéder 9 % l'an ; que les acquéreurs ayant renoncé à l'acquisition en raison du refus des établissements bancaires contactés, les vendeurs les ont assignés en paiement de l'indemnité prévue par le contrat, invoquant leur manque de diligence dans l'accomplissement des formalités relatives à la réalisation de la condition suspensive ;

Attendu que pour rejeter la demande, l'arrêt retient que si le courrier du Crédit lyonnais en date du 17 octobre 2002 ne mentionne ni la durée du prêt sollicité, ni le taux d'intérêts, on ne saurait pour autant en déduire que le refus opposé l'a été pour des raisons tenant à une demande irréaliste sur ces deux points ; qu'il est établi que la condition à laquelle était subordonnée la validité de l'acte ne s'est pas produite et qu'il n'est nullement démontré que ce soit par la faute de la

carence des acquéreurs ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il appartenait aux acquéreurs de démontrer que la demande de prêt était conforme aux caractéristiques prévues dans la promesse de vente, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 octobre 2006, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne, ensemble, les consorts Y... et Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne, ensemble, les consorts Y... et Z... à payer aux époux X..., à la SCI Mountain investments et à la société La Chaumine, ensemble, la somme de 2 000 euros ; rejette la demande des consorts Y... et Z... ;

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 trente janvier deux mille huit.

Décision attaquée

Cour d'appel de paris
4 octobre 2006