

6 septembre 2011

Cour de cassation

Pourvoi n° 09-15.644

Troisième chambre civile

ECLI:FR:CCASS:2011:C300951

Texte de la décision

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

Sur le premier moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que la condition suspensive stipulée à l'acte du 28 janvier 2004 était relative à l'obtention d'un prêt d'un montant maximum de 348 405 euros pour une durée de vingt-cinq ans au taux maximum hors assurance de 5 % la première année, que le refus de surprime d'assurance n'entraîne pas dans les prévisions de la condition suspensive stipulée hors assurance et que les consorts X...-Y...ne démontraient pas, même si l'octroi du prêt sollicité aurait entraîné pour eux un taux d'endettement de 52. 06 % qu'ils auraient été en mesure d'assumer la charge d'un taux de cotisation de 0. 54 % mais que tel n'aurait pas été le cas pour un taux de cotisation de 0. 71 %, qu'ils ne démontraient pas davantage avoir été dans l'ignorance avant la conclusion de l'acte sous seing privé des motifs médicaux à l'origine de l'exclusion partielle concernant le risque incapacité de travail notifié à Mme Y...en même temps que la surprime concernant le risque décès, étant observé que les consorts X...-Y...ne prouvaient pas que leur refus de souscrire le contrat d'assurance aurait été motivé par cette exclusion partielle, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante et qui en a déduit que les acquéreurs avaient fait obstacle à la réalisation de la condition suspensive, a légalement justifié sa décision ;

Sur le second moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que l'acte sous seing privé du 28 janvier 2004 énonçait que l'acquéreur devra indemniser le mandataire du préjudice causé et que les honoraires de négociation fixés à 15 245 euros y étaient expressément stipulés à la charge de l'acquéreur et que la société Demeures et terroir français avait effectué ses prestations, la cour d'appel a pu en déduire que l'agence était fondée à invoquer un préjudice correspondant au montant de sa rémunération dont elle avait été privée par la faute des consorts X...-Y...;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident formé par Mme Z..., ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que si la vente avait été conclue avec les consorts Y...au prix de 396 760 euros et que la vente postérieure, intervenue le 14 décembre 2004, avait eu lieu au prix de 300 000 euros, le préjudice subi s'analysait en une perte de chance de trouver un nouvel acquéreur pour le prix de 396 760 euros, la cour d'appel en a déduit que les préjudices invoqués résultant de la non-réalisation de la vente s'élevaient aux sommes souverainement arbitrées par elle à ce titre ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Y...et Mme Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Y...à payer à la société Demeures et terroirs français la somme de 2 500 euros ; rejette les autres demandes ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits AU POURVOI PRINCIPAL par Me Copper-Royer, avocat aux Conseils, pour Mme Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré le contrat de vente résilié aux torts des consorts X...-Y...et de les AVOIR condamnés in solidum à payer à Mademoiselle Z... la somme principale de 49. 300 € à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QU' : « il a été retenu par le premier juge que compte tenu du taux d'endettement des acquéreurs et de la surcharge financière imposée par l'assureur, les modalités du prêt que la BNP semblait accepter ne correspondaient plus aux prévisions de la clause stipulée, soit un taux de 5 % la première année ;

(...) que Mademoiselle Z... fait notamment valoir que Monsieur X...et Madame Y...avaient bien obtenu de la BNP un prêt conforme aux caractéristiques figurant à l'acte sous seing privé du 28 janvier 2004 et devant leur permettre d'acquérir l'immeuble lui appartenant, que la condition suspensive était parfaitement réalisée et que c'est de façon injustifiée et non fondée qu'ils se sont opposés à régulariser l'acte en la forme authentique ;

(...) qu'il incombe au créancier d'une obligation assortie d'une condition suspensive de prouver que le débiteur a empêché la réalisation de celle-ci ;

(...) qu'il ressort de la notification du 13 avril 2004 et de la lettre de la Société BNP PARIBAS du 5 mai 2004 que le refus de cette banque de donner une suite favorable à la demande de crédit immobilier de Monsieur X...et de Madame Y...est consécutif au refus par ces derniers de la surprime d'assurance du risque décès qui conditionnait l'acceptation de l'adhésion de Madame Y...au contrat d'assurance groupe, surprime de 0, 17 % qui avait pour effet de faire passer le taux de cotisation de 0, 54 % à 0, 71 % ;

(...) que la condition suspensive stipulée à l'acte sous seing privé du 28 janvier 2004 était relative à l'obtention d'un prêt d'un montant maximum de 348. 405 € pour une durée maximum de 25 ans au taux maximum hors assurance de 5 % la première année l'acquéreur ayant notamment déclaré, tout en s'obligeant à se soumettre à toute visite médicale qui pourrait lui être demandée par les organismes financiers, qu'il n'y avait pas d'obstacle à la mise en place éventuelle de l'assurance décès invalidité sur sa tête ni, le cas échéant, sur celle de la ou des cautions ;

(...) que le refus de la surprime d'assurance ci-dessus mentionnée n'entre pas dans les prévisions de la condition suspensive stipulée hors assurance et que les consorts X...

Y...ne démontrent pas, même si l'octroi du prêt sollicité aurait entraîné pour eux un taux d'endettement de 52, 06 %, qu'ils auraient été en mesure d'assumer la charge d'un taux de cotisation de 0, 54 % mais que tel n'aurait pas été le cas pour un taux de cotisation de 0, 71 % ; qu'ils ne démontrent pas davantage avoir été dans l'ignorance avant la conclusion de l'acte sous seing privé des motifs médicaux (affections disco-vertébrales et troubles circulatoires veineux des membres inférieurs) à l'origine de l'exclusion partielle concernant le risque incapacité de travail qui a été notifiée à

Madame Y...en même temps que la surprime concernant le risque décès, étant observé que les consorts X... Y...ne prouvent pas que leur refus de souscrire au contrat d'assurance aurait aussi été motivé par cette exclusion partielle ; qu'ainsi, il convient de considérer que le refus de Madame Y...de souscrire au contrat d'assurance étant à l'origine du refus d'octroi d'un prêt par la banque BNP PARIBAS et les consorts X... Y...ne justifiant pas d'un empêchement effectif d'accepter les conditions d'assurance proposées, lesquelles n'étaient au demeurant pas incluses dans l'objet de la condition suspensive, ces derniers, en tant que constituant l'acquéreur, ont bien fait obstacle à la réalisation de cette condition ;

(...) que dès lors, Mademoiselle Z... est fondée, en application de la clause insérée dans l'acte sous seing privé, à faire juger réalisée la condition suspensive et injustifié le refus de l'acquéreur de régulariser l'acte authentique, de même qu'elle est fondée à poursuivre la résiliation de l'acte de vente pour non-exécution de leurs obligations par les acquéreurs ;

(...) qu'exposant qu'elle avait acquis, le 11 décembre 2003, un immeuble dont le prix devait être par priorité réglé avec le produit de la vente de l'immeuble pour lequel les consorts X... Y...s'étaient portés acquéreurs et que lorsqu'elle a eu confirmation, le 19 mai 2004, que ces derniers ne voulaient plus acheter, elle a fait faire par l'UCB une nouvelle simulation de son emprunt, Mademoiselle Z... fait valoir au soutien de sa demande de dommages et intérêts qu'elle a subi un préjudice financier de 53. 124 €, que par ailleurs, elle a dû faire des concessions pour vendre son appartement dont le prix a été ramené de 396. 760 à 300. 000 €, soit un manque à gagner de 96. 760 €, qu'en outre, elle a perdu le coût de l'état parasitaire pour un montant de 584 €, et qu'ainsi, son préjudice est au moins équivalent à la somme de 150. 468 € ;

(...) que les consorts X... Y...estiment ces demandes injustifiées, tout en faisant valoir que l'acte sous seing privé comporte une indemnité forfaitaire de 44. 040 €, laquelle ne peut donner lieu à une indemnité supplémentaire qu'à la condition de constater son caractère dérisoire, ce qui ne serait pas le cas ;

(...) que l'indemnité forfaitaire dont font état les consorts X... Y...est prévue pour retard dans l'exécution en cas de passation forcée de l'acte authentique, ce qui ne pouvait être réalisé en l'espèce faute de pouvoir contraindre l'acquéreur à s'assurer, étant par ailleurs stipulé que le vendeur, pourra demander le bénéfice des dispositions de l'article 1178 du Code Civil et faire déclarer la ou les conditions suspensives réalisées, sans préjudice de l'attribution de dommages et intérêts qu'en l'occurrence, Mademoiselle Z... se fonde à bon droit, à titre principal, sur les dispositions des articles 1134 et 1184 du Code Civil ;

(...) que Mademoiselle Z... justifie de la vente de son bien pour le prix de 300. 000 € suivant acte du 14 décembre 2004, alors que la vente aux consorts X... Y...avait été conclue pour le prix de 396. 760 € ; que toutefois, il ne peut être retenu qu'elle aurait été dans l'impossibilité de vendre à un prix supérieur à 300. 000 € et le préjudice subi s'analyse, en réalité, en une perte de chance de trouver un autre acquéreur pour le prix de 396. 760 € ;

qu'à ce titre, Mademoiselle Z... sera justement indemnisée par l'allocation de la somme de 32. 000 € ;

(...) que pour la même raison, le préjudice financier invoqué sera évalué à la somme de 17. 000 € et le préjudice lié à l'état parasitaire devenu caduc à la somme de 300 € ; que le préjudice de Mademoiselle Z... s'établit par conséquent à la somme totale de 49. 300 €, laquelle portera intérêts au taux légal à compter de la date du prononcé de l'arrêt, date de l'évaluation ; qu'en l'état, le prononcé de la capitalisation de ces intérêts n'a donc pas lieu d'être » (arrêt attaqué p. 5 et 6, § 1 à 5).

ALORS, D'UNE PART, QUE la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ; qu'un emprunteur ayant fait montre d'un comportement particulièrement diligent, manifestant sa volonté de réaliser la vente conclue sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt, ne saurait se voir imputer le défaut d'obtention dudit prêt pour des raisons objectives tenant à son taux d'endettement trop élevé ou à des conditions de garantie d'assurance-groupe non satisfaisantes ; qu'en considérant dès lors que Mademoiselle Z... était

fondée à faire juger réalisée la condition suspensive et injustifié le refus des acquéreurs de régulariser l'acte authentique cependant qu'il ressortait de ses propres constatations, d'une part, que la BNP appliquait à Madame Y...une surprime d'assurance de 0, 17 % laquelle avait pour effet de faire passer le taux de cotisation de 0, 54 % à 0, 71 % et ce alors que la synthèse déclarative de demande de prêt établie par la Banque, le 2 mars 2004, établissait que son taux d'endettement avec Monsieur X...était déjà de 52, 06 %, d'autre part, lui avait notifié l'exclusion partielle relative au risque incapacité de travail (arrêt attaqué p. 5, § 4 à 6), et enfin que d'autres organismes bancaires avaient opposé aux emprunteurs un refus motifs pris de leur endettement antérieur, la Cour d'Appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article 1178 du Code civil et des articles L. 312-16 et L. 312-17 du Code de la consommation ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ; qu'un emprunteur ayant fait montre d'un comportement particulièrement diligent, manifestant sa volonté de réaliser la vente conclue sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt, ne saurait se voir imputer le défaut d'obtention dudit prêt pour des raisons objectives tenant à son taux d'endettement trop élevé ou à des conditions de garantie d'assurance-groupe incomplètes ; qu'en considérant dès lors que Mademoiselle Z... était fondée à faire juger réalisée la condition suspensive et injustifié le refus des acquéreurs de régulariser l'acte authentique sans rechercher, ainsi qu'il le lui était demandé, si la venderesse laquelle ne pouvait ignorer l'ensemble des démarches effectuées par les consorts X...-Y...tant auprès de la BNP que d'autres organismes bancaires pour obtenir le prêt prévu par l'acte sous seing privé du 28 janvier 2004, avait invoqué de bonne foi la défaillance de ses contractants, la Cour d'Appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions des articles 1134 et 1178 du Code civil, ensemble des articles L. 312-16 et L. 312-17 du Code de la consommation.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné in solidum les consorts X...-Y...à payer à la Société DEMEURES ET TERROIRS FRANCAIS la somme de quinze mille deux cent quarante cinq euros (15. 245 €) à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QU' : « il est encore énoncé à l'acte sous seing « privé du 28 janvier 2004 que l'acquéreur devra également « indemniser le mandataire du préjudice causé ; que les honoraires de « négociation fixés à 15, 245 € y étaient expressément stipulés à la « charge de l'acquéreur et que la société DEMEURES ET TERROIR « FRANCAIS, qui a effectué ses prestations, invoque à juste titre un « préjudice correspondant au montant de sa rémunération, dont elle « a été privée par la faute des consorts X... Y...; qu'il y « a lieu de lui allouer la somme ainsi réclamée à titre de dommages « et intérêts » ; (arrêt attaqué p. 6, § pénultième).

ALORS QU'aucune somme d'argent n'est due, à quelque titre que ce soit, à l'agent immobilier avant que l'opération pour laquelle il a reçu un mandat écrit ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte contenant l'engagement des parties ; qu'à défaut de réalisation effective de la vente faute de levée de la condition suspensive d'obtention du prêt y stipulé, l'agent immobilier ne saurait prétendre au paiement de toute somme au titre de sa commission ; qu'en condamnant dès lors Madame Y...in solidum avec Monsieur X...à verser à la Société DEMEURES ET TERROIR FRANÇAIS la somme de 15. 245 € correspondant au montant de ses honoraires de négociation, la Cour d'Appel a violé les dispositions des articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 74 du Décret du 20 juillet 1972. Moyen produit AU POURVOI INCIDENT par la SCP Baraduc et Duhamel, avocat aux Conseils, pour Mme Z....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir limité la condamnation in solidum de madame Y...et de monsieur X..., acquéreurs, au profit de madame Z..., venderesse, à la somme de 49. 300 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE madame Z... avait acquis le 11 décembre 2003 un immeuble dont le prix devait être par priorité réglé avec le produit de la vente de l'immeuble pour lequel les consorts X... Y...s'étaient portés acquéreurs et que lorsqu'elle a eu confirmation, le 19 mai 2004, que ces derniers ne voulaient plus acheter, elle a fait faire par l'UCB une nouvelle simulation de son emprunt ; que madame Z... fait valoir au soutien de sa demande de dommages et intérêts qu'elle a subi un préjudice financier de 53. 124 euros ; que par ailleurs, elle a dû faire des concessions pour vendre son appartement dont le prix a été ramené de 396. 760 à 300. 000 euros, soit un manque à

gagner de 96. 760 euros ; qu'en outre, elle a perdu le coût de l'état parasitaire pour un montant de 584 euros, de sorte qu'au total, son préjudice élève à la somme de 150. 468 euros ; que madame Z... justifie de la vente de son bien pour le prix de 300. 000 euros suivant acte du 14 décembre 2004, alors que la vente aux consorts X... Y...avait été conclue pour le prix de 396. 760 euros ; que toutefois, il ne peut être retenu qu'elle aurait été dans l'impossibilité de vendre à un prix supérieur à 300. 000 euros et le préjudice subi s'analyse, en réalité, en une perte de chance de trouver un autre acquéreur pour le prix de 396. 760 euros ; qu'à ce titre, madame Z... sera justement indemnisée par l'allocation de la somme de 32. 000 euros ; que pour la même raison, le préjudice financier invoqué sera évalué à la somme de 17. 000 euros et le préjudice lié à l'état parasitaire devenu caduc à la somme de 300 euros ; que le préjudice s'établit par conséquent à la somme totale de 49. 300 euros ;

1°/ ALORS QUE le dommage certain causé à la victime doit être intégralement réparé ; que lorsque le dommage consiste en un manque à gagner certain dans son principe et dans son montant, et non en la disparition de la probabilité de réaliser ce gain, la réparation doit être équivalente à la totalité du gain manqué ; que la cour d'appel a constaté que « madame Z... justifie (ait) de la vente de son bien pour le prix de 300 000 suivant acte du 14 décembre 2004, alors que la vente aux consorts X... Y...avait été conclue pour le prix de 396. 760 euros », ce dont il résultait un manque à gagner certain s'élevant à 96. 760 euros ; qu'en jugeant néanmoins que le préjudice s'analysait en la perte d'une chance de vendre l'appartement à un tiers au prix de 396. 760 euros et en limitant la réparation allouée à 17. 000 euros, la cour d'appel a violé l'article 1149 du Code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale ;

2°/ ALORS QUE la réparation allouée ne peut être réduite qu'à la condition que soit caractérisée une faute de la victime ayant contribué à la réalisation de son propre préjudice ; qu'en se bornant à relever qu'il ne pouvait être retenu que madame Z... aurait été dans l'impossibilité de vendre à un prix supérieur à 300. 000 euros, sans rechercher si madame Z... avait commis une faute en écartant délibérément un candidat plus offrant ou si elle avait négligé d'entreprendre les démarches nécessaires pour vendre son bien à un prix supérieur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1147 et 1149 du Code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale ;

3°/ ALORS QUE le dommage certain causé à la victime doit être intégralement réparé ; qu'après avoir relevé que le manque à gagner invoqué par madame Z... s'analysait en la perte d'une chance de vendre l'appartement au prix de 396. 760 euros, la cour d'appel a jugé que « pour la même raison », l'indemnisation du préjudice financier subi par madame Z... devait être réparé à hauteur de 17. 000 euros ; qu'en décidant que le préjudice financier de madame Z... s'analysait également en la perte d'une chance, cependant que ce préjudice était certain dès lors que madame Z... n'avait pu disposer de la somme de 396. 760 euros, correspondant au prix de vente convenu avec les consorts X... Y..., à la date butoir du 15 avril 2003 prévue par la promesse pour la réitération de la vente par acte authentique, la cour d'appel a violé l'article 1149 du Code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale ;

4°/ ALORS QUE la cour d'appel a jugé que « pour la même raison », le préjudice lié au coût de l'état parasitaire s'élevant à 584 euros devait être réparé à hauteur de 300 euros ; qu'en décidant que ce chef de préjudice s'analysait également en la perte d'une chance, tout en constatant que l'état parasitaire était devenu « caduc », ce dont il résultait que le préjudice généré par cette dépense inutile était certain, la cour d'appel a violé l'article 1149 du Code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de pau
9 mars 2009