

## Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 28 avril 2011), que par acte sous seing privé du 29 septembre 2006, conclu avec le concours de la société Century 21 Montois, M. et Mme X... ont promis de vendre un pavillon d'habitation à M. et Mme Y..., la réitération par acte authentique devant intervenir au plus tard le 6 juillet 2007 ; que par lettre recommandée du 12 janvier 2007 M. et Mme X..., invoquant la défaillance de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, ont informé les acquéreurs qu'ils considéraient avoir retrouvé leur liberté et pouvoir disposer de leur bien ; que la société Century 21 Montois a assigné M. et Mme X... en paiement de sa commission et subsidiairement en condamnation au paiement de la même somme à titre de dommages-intérêts ;

Sur le second moyen :

Attendu que le moyen fait grief à l'arrêt de condamner M. et Mme X... à payer une indemnité à la société Century 21 Montois, alors, selon le moyen :

1°/ que dès lors que le chef de l'arrêt ayant condamné M. et Mme X... à l'égard de l'agent immobilier se fonde sur la circonstance que l'agent immobilier avait rempli sa mission, que la vente a été parfaite et que si elle n'a pas été réitérée, cette circonstance était imputable à M. et Mme X..., la cassation à intervenir sur le premier moyen ne peut manquer d'entraîner, par voie de conséquence, et en application de l'article 625 du code de procédure civile, la cassation de l'arrêt attaqué sur ce chef ;

2°/ que le mandat donné le 20 septembre 2006 à l'agent immobilier, outre qu'il chargeait l'agent immobilier d'établir la promesse de vente, prévoyait expressément qu'une somme équivalant à 10 % du prix de vente serait acquittée par l'acquéreur et déposée sur un compte séquestre ; qu'en énonçant que l'agent immobilier avait satisfait à sa mission, pour en déduire qu'il pouvait à tout le moins prétendre à des dommages-intérêts, sans s'expliquer au préalable, comme il leur était demandé, sur le point de savoir si, lors de l'établissement du compromis de vente le 29 septembre 2006, il n'avait pas commis de faute pour n'avoir pas imposé à l'acquéreur le dépôt d'une somme à titre de séquestre comme stipulé deux jours auparavant dans le mandat, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 1137 et 1147 du code civil ;

3°/ que dès lors que les parties étaient liées dans le cadre du mandat, la condamnation à dommages-intérêts à l'encontre du vendeur et au profit de l'agent immobilier ne pouvait intervenir que sur le fondement des règles contractuelles, peu important que la commission fût mise à la charge de l'acquéreur ; qu'en décidant que le vendeur pouvait être condamné au profit de l'agent immobilier sur le fondement de l'article 1382 du code civil, les juges du fond ont violé, par fausse application, l'article 1382 du code civil et, par refus d'application, les articles 1137 et 1147 du même code ;

Mais attendu, d'une part, que le premier moyen étant déclaré non admis, le moyen est sans portée en sa première branche ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que M. et Mme X... avaient informé M. et Mme Y... qu'ils se désengageaient de la promesse sans se préoccuper de savoir si la condition suspensive était ou non remplie ou si les acquéreurs entendaient y renoncer et sans attendre la date fixée pour la signature de l'acte authentique, la cour d'appel, répondant aux conclusions, a retenu à bon droit, que les vendeurs avaient commis une faute et que le préjudice en résultant pour l'agence immobilière, qui avait accompli sa mission, s'analysait en une perte de chance, qu'elle a souverainement appréciée ;

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

Sur le premier moyen :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur ce moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X... à payer à M. et Mme Y... la somme de 2 500 euros et à l'agence Century 21 Montois la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de M. et Mme X... ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt partiellement infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' il a condamné M. et Mme X... à payer, au titre d'une clause pénale, une somme de 27.500 euros ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « aux termes de la convention du 29 septembre 2006, les époux X... ont vendu leur bien aux époux Y... ; que la vente étant parfaite, les vendeurs ne pouvaient, dans leur lettre du 12 janvier 2007, reprocher aux acquéreurs de ne pas avoir « levé l'option » au 13 novembre 2006, date d'échéance de la convention ; que cette condition ayant été conclue en faveur des acquéreurs, seuls ces derniers étaient en droit d'invoquer sa non-réalisation pour se

prévaloir de la caducité de la vente ; qu'ainsi, au seul motif que les acquéreurs n'auraient pas justifié de l'obtention d'un prêt au 13 novembre 2006, les vendeurs ne pouvaient invoquer la non-réalisation de la condition pour se prétendre libérés de leurs propres obligations ; qu'au demeurant, les époux Y..., qui avaient accepté le 8 novembre 2006 l'offre de prêt du Crédit mutuel d'un montant de 308 000 €, d'une durée de 240 mois, au taux de 3,85 % l'an, n'ont pas prétendu que la condition suspensive relative au prêt n'était pas réalisée ; que dès lors, les moyens des époux X..., relatifs à la défaillance de la condition du fait des acquéreurs, sont inopérants ; qu'en conséquence, c'est à bon droit que le Tribunal a dit que l'échec de la vente étant imputable aux vendeurs, les acquéreurs étaient en droit de réclamer l'application de la clause pénale contractuelle qui stipule une indemnisation de 50 330 € ; que, toutefois, les acquéreurs n'ayant été immobilisés dans leurs projets que du 29 septembre 2006 au 12 janvier 2007, le Tribunal a justement estimé que le montant de la peine, qui était manifestement excessif, devait être réduit à 27 500 € ; que les intérêts au taux légal sur cette somme de nature contractuelle courent à compter du 30 septembre 2007, date de l'assignation valant mise en demeure » (arrêt, p. 4 et 5) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QU' « aux termes de l'article 1134 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'en l'espèce, la promesse de vente du 29 septembre 2006 est une promesse synallagmatique prévoyant expressément qu'il s'agit d'une vente ferme, consacrant l'accord des parties sur la chose et le prix ; qu'elle est faite sous une condition suspensive d'obtention d'un prêt aux caractéristiques suivantes : - un montant de 385 000 euros pour un taux de 4.10% sur 25 années, - la condition expire le 13 novembre 2006 avec possibilité de prorogation sur demande expresse de l'acquéreur formulée par écrit et acceptation écrite du vendeur, - elle est accordée dans le seul intérêt de l'acquéreur qui peut toujours renoncer, - si elle ne se réalisait pas dans le délai convenu, sans qu'il y ait faute de l'acquéreur et sauf renonciation par ce dernier à ladite condition, chacune des parties retrouvait sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part et d'autre, et tout versement effectué par l'acquéreur immédiatement et intégralement restitué à celui-ci ; qu'aucune disposition n'a prévu la caducité automatique de la promesse à l'expiration de la date prévue pour la signature de l'acte authentique, encore moins pour la réalisation de la condition suspensive ; qu'aucun séquestre n'avait à être payé ; que rien n'obligeait donc les acquéreurs à ces titres ; que les époux Y... ont reçu par courrier du 11 octobre 2007 2006, un courrier du CREDIT MUTUEL donnant son accord pour un prêt de 308.000 €, pour une durée de mois au taux de 3,85% qu'ils ont accepté le 6 novembre 2006, soit avant l'expiration du délai de réalisation de la condition suspensive ; qu'ils justifient également avoir obtenu deux autres offres de prêt conformes aux caractéristiques du prêt ; que la condition suspensive était donc réalisée ; or, que c'est sans attendre la date fixée pour la signature de l'acte authentique et sans se préoccuper de savoir si la condition suspensive était ou non remplie ou si les acquéreurs entendaient y renoncer que par courrier en date du 12 janvier 2007, les époux X... ont informé les acquéreurs qu'ils estimaient avoir retrouvé leur entière liberté et le droit de disposer de leur bien immobilier ; que par courrier en date du 20 février 2007 (pièce n° 9), les époux Y... ont pris acte de la décision des vendeurs et ils n'ont à aucun moment signifié leur volonté de ne pas réitérer la vente ; que les vendeurs sont ainsi seuls responsables de la non-réitération de la vente et il convient dès lors de prononcer la résolution de la vente à leurs torts exclusifs et les époux Y..., fondés à demander le bénéfice de la clause pénale ; que toutefois, le montant prévu de 50 300 euros est manifestement excessif puisque représentant environ 9 % du montant du prix de vente 150 € ; qu'il convient en conséquence de la réduire à la somme de 27 500 euros en application de l'article 1152 du Code civil et de dire que cette somme portera intérêts au taux légal à compter du présent prononcé conformément à l'article 1153-1 du Code civil » (jugement, p. 5 et 6) ;

ALORS QUE, premièrement, lorsqu'une condition suspensive est stipulée dans l'intérêt d'une partie, celle-ci peut y renoncer, sous réserve de manifester cette renonciation dans le délai qui assortit la réalisation de la condition suspensive ; qu'à défaut de renonciation de la part de la partie en faveur de qui la condition suspensive a été stipulée, l'autre partie est en droit d'invoquer la défaillance de la condition dans le délai convenu ; qu'en effet, si le principe de la condition suspensive est stipulé en faveur d'une partie, le délai de réalisation est arrêté dans l'intérêt commun des parties, notamment pour permettre à la partie en faveur de qui elle n'a pas été stipulée de déterminer si la convention est caduque, faute de réalisation de la condition suspensive, ou si au contraire la convention est définitivement conclue de façon rétroactive, la condition suspensive ayant été réalisée ; qu'en opposant que M. et Mme X... ne pouvaient se prévaloir de la défaillance de la condition suspensive à la date convenue du 13 novembre 2006, sachant qu'une prorogation ne pouvait résulter que d'un accord exprès des parties, les juges du fond ont violé les articles 1134, 1168,

1176 et 1181 du Code civil ;

ALORS QUE, deuxièmement, à défaut de renonciation de l'acquéreur dans le délai convenu, la condition suspensive relative au prêt devait être regardée comme défaillie dès lors que le prêt obtenu dans le délai ne répondait pas aux caractéristiques mentionnées dans l'acte assorti de la condition suspensive ; qu'ayant constaté, après avoir relevé que la condition suspensive visait un prêt de 385.000 euros, que le prêt ayant donné lieu à l'offre de la banque n'était que de 308.000 euros, les juges du fond n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations et ont violé les articles 1134, 1168, 1176 et 1181 du Code civil ;

ET ALORS QUE, troisièmement, lorsque les parties conviennent que la condition suspensive qui assortit leur acte doit se réaliser dans un certain délai, il appartient à celui au profit duquel elle a été stipulée et qui était tenu d'oeuvrer à sa réalisation d'informer son cocontractant de l'état de cette réalisation, et de le faire à la date convenue, sinon pour la réalisation de la condition, à tout le moins pour la réitération de l'acte sous la forme authentique ; qu'en s'abstenant de vérifier que M. et Mme Y... aient jamais averti leurs vendeurs de l'état de la condition passé son délai de réalisation, soit de leur propre mouvement, soit même en réaction aux sollicitations des vendeurs, les juges du fond ont à tout le moins privé leur décision de base légale au regard des articles 1134, 1168, 1176 et 1181 du Code civil.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

L'arrêt partiellement infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' il a condamné M. et Mme X... à payer à la société SEFTI CENTURY 21 MONTOIS une indemnité de 30.000 euros ;

AUX MOTIFS QU' « il vient d'être dit que la vente n'avait pas été réitérée par la faute des époux X... qui ont violé leurs obligations contractuelles ; que cette faute a privé l'agent immobilier, qui avait rempli sa mission, du paiement de sa commission ; qu'en raison de l'aléa de l'effectivité de la vente né de la condition suspensive, le préjudice s'analyse en une perte de chance ; que les époux Y... ayant obtenu le prêt dont ils avaient besoin pour l'achat, le préjudice de l'agent immobilier est évalué à la somme de 30 000 € au paiement de laquelle il convient de condamner in solidum les époux X... sur le fondement de l'article 1382 du code civil » (arrêt, p. 6) ;

ALORS QUE, premièrement, dès lors que le chef de l'arrêt ayant condamné M. et Mme X... à l'égard de l'agent immobilier se fonde sur la circonstance que l'agent immobilier avait rempli sa mission, que la vente a été parfaite et que si elle n'a pas été réitérée, cette circonstance était imputable à M. et Mme X..., la cassation à intervenir sur le premier moyen ne peut manquer d'entraîner, par voie de conséquence, et en application de l'article 625 du Code de procédure civile, la cassation de l'arrêt attaqué sur ce chef ;

ALORS QUE, deuxièmement, le mandat donné le 20 septembre 2006 à l'agent immobilier, outre qu'il chargeait l'agent immobilier d'établir la promesse de vente, prévoyait expressément qu'une somme équivalant à dix pour cent du prix de vente serait acquittée par l'acquéreur et déposée sur un compte séquestre ; qu'en énonçant que l'agent immobilier avait satisfait à sa mission, pour en déduire qu'il pouvait à tout le moins prétendre à des dommages-intérêts, sans s'expliquer au préalable, comme il leur était demandé, sur le point de savoir si, lors de l'établissement du compromis de vente le 29 septembre 2006, il n'avait pas commis de faute pour n'avoir pas imposé à l'acquéreur le dépôt d'une somme à titre de séquestre comme stipulé deux jours auparavant dans le mandat, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 1137 et 1147 du Code civil ;

ET ALORS QUE, troisièmement et en tout cas, dès lors que les parties étaient liées dans le cadre du mandat, la condamnation à dommages-intérêts à l'encontre du vendeur et au profit de l'agent immobilier ne pouvait intervenir que sur le fondement des règles contractuelles, peu important que la commission fût mise à la charge de l'acquéreur ; qu'en décidant que le vendeur pouvait être condamné au profit de l'agent immobilier sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, les juges du fond ont violé, par fausse application, l'article 1382 du Code civil et, par refus d'application, les articles 1137 et 1147 du même Code.