

Texte de la décision

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

Sur la déchéance du pourvoi, relevée d'office, après avis donné aux avocats :

Attendu que le mémoire ampliatif n'a pas été signifié à Nora X..., Fathia Y..., Zhora X..., Ali X..., Saoud Y... et Rebiha X... ; que la déchéance du pourvoi s'ensuit, en ce qu'il est dirigé contre ces parties ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 22 novembre 2012), que par acte sous seing privé des 29 juin et 7 juillet 2008, Mme Y... s'est engagée à vendre à Mme A... un appartement à Béziers, sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt de 40 000 euros au taux d'intérêt annuel maximum de 5 %, la réitération étant fixée au 31 août 2008, reportée au 15 novembre 2008 puis au 15 février 2009 ; que le 11 mai 2009, Mme A... a informé Mme Y... que la vente ne se réaliserait pas en raison du refus du Crédit agricole de lui accorder son prêt ; que par acte du 7 septembre 2009, Mme Y... a assigné Mme A... en dommages-intérêts ; que Mme Y... est décédée le 5 juillet 2011 et ses héritiers (les conjoints Y...) sont intervenus devant la cour d'appel ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant rappelé que l'article L. 132-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que le ravalement des biens immobiliers doit intervenir au moins tous les dix ans, constaté qu'il ne ressortait pas de la lettre du cabinet Urbanis du 16 septembre 2008 qu'un délai impératif était imparti aux propriétaires concernés, et relevé que postérieurement à cette lettre, Mme Y... avait signé un avenant prévoyant la prorogation de la date de la signature définitive de la vente et qu'elle acceptait donc la poursuite de la vente après avoir été informée de l'obligation de ravalement de l'immeuble où était situé l'appartement vendu, la cour d'appel, abstraction faite d'une erreur matérielle sur le nom de l'acquéreur, Mme A..., a pu déduire de ces seuls motifs qu'aucune réticence dolosive ne pouvait-être retenue contre le vendeur, Mme Y..., et a légalement justifié sa décision ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que l'acte sous seing privé des 29 juin et 7 juillet 2008 stipulait une condition suspensive d'obtention d'un prêt de 40 000 euros, que par lettre du 11 mai 2009, Mme A... avait informé Mme Y... que la vente ne se réaliserait pas en raison du refus du Crédit agricole de lui accorder un prêt de 63 000 euros et souverainement retenu que Mme A... n'établissait pas avoir déposé une demande de prêt répondant aux caractéristiques définies au compromis de vente et que Mme Y... avait subi un préjudice, l'immeuble ayant été immobilisé de juin 2008 à mai 2009, la cour d'appel, qui a pu déduire de ces seuls motifs que Mme A... devait être déboutée de sa demande de restitution du dépôt de garantie et condamnée à payer à Mme Y... des dommages-intérêts, a légalement justifié sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur la troisième branche du premier moyen et sur les première et deuxième branches du second moyen qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

Constate la déchéance du pourvoi en ce qu'il est dirigé contre Nora X..., Fathia Y..., Zhora X..., Ali X..., Saoud Y... et Rebiha X... ;

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme A... aux dépens ;

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

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour Mme A....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit n'y avoir lieu à annulation de l'acte sous seing privé des 29 juin et 7 juillet 2008 pour réticence dolosive ;

AUX MOTIFS QUE « le jugement déferé a retenu le dol par réticence en indiquant qu'il n'est pas établi que l'information concernant la nécessité d'un ravalement de l'immeuble ait été portée à la connaissance de Madame Y... ; l'article L. 132-1 du Code de la construction et de l'Habitation dispose que le ravalement des biens immobilier doit intervenir au moins tous les dix ans ; en l'espèce, il ne ressort pas de la lettre du cabinet Urbanis du 16 septembre 2008 qu'un délai impératif était imparti aux propriétaires concernés ; par ailleurs, postérieurement à la lettre du cabinet Urbanis, Madame Y... a signé un avenant le 6 octobre 2008, ledit avenant prévoyant la prorogation de la date de la signature définitive de la vente au 15 novembre 2008 ; elle acceptait donc la poursuite de la vente après avoir été informée de l'obligation de ravalier l'immeuble où était situé l'appartement vendu ; il ressort de ces éléments que l'existence d'un dol de la part de la venderesse n'est pas prouvée ; par ailleurs, Madame A... n'établit pas avoir déposé une demande de prêt répondant aux caractéristiques définies au compromis de vente ; il ressort de ces éléments que l'existence d'un dol de la part de la venderesse n'est pas prouvée » ;

1°) ALORS QUE le vendeur d'un bien immobilier se rend coupable de réticence dolosive s'il omet d'informer l'acquéreur potentiel de la campagne de ravalement concernant le bien proposé à la vente et de la nécessité, consécutive, de procéder à des travaux coûteux dans un avenir proche ; qu'en l'espèce, la réticence dolosive invoquée par Madame A... résultait du silence observé par Madame Y..., venderesse, relativement à la campagne de ravalement, lancée par arrêté municipal du 7 juillet 2006, et rappelée dans la lettre du cabinet URBANIS adressée à Madame Y... le 9 septembre 2008 ; qu'en retenant, pour exclure le dol, que l'article L. 132-1 du Code de la Construction et de l'habitation dispose que le ravalement des biens immobiliers doit intervenir au moins tous les dix ans et qu'il ne ressortait pas de la lettre du cabinet URBANIS du 9 septembre 2008 qu'un délai impératif était imparti aux propriétaires concernés, la Cour d'appel,

qui n'a pas recherché si Madame Y... pouvait légitimement avoir tu la nécessité de procéder au ravalement, quelle que fut la date exacte des travaux et de l'injonction éventuelle de la ville de Béziers, s'est déterminée au vu d'un motif dépourvu de toute valeur comme ne justifiant pas ce silence et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du Code civil ;

2°) ALORS QUE la réticence dolosive invoquée résultait du silence observé par Madame Y..., venderesse, au détriment de l'acheteuse, Madame A..., dont le consentement avait ainsi été altéré ; qu'en retenant que, postérieurement à la lettre du cabinet Urbanis, Madame Y... avait signé un avenant le 6 octobre 2008 aux fins de proroger la date de la signature définitive de la vente au 15 novembre 2008 et qu'elle avait ainsi accepté la poursuite de la vente après avoir été informée de l'obligation de ravalier l'immeuble où était situé l'appartement vendu, la Cour d'appel s'est déterminée au vu d'une circonstance de fait dépourvue de toute valeur comme procédant d'une confusion des parties en litige et ne faisant qu'établir la validité du consentement de Madame Y... et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du Code civil ;

3°) ALORS subsidiairement QUE, à supposer que l'arrêt soit affecté d'une simple erreur matérielle, par interversion du nom des parties, Madame Y... admettait elle-même (cf. son bordereau de communication de pièces) que la lettre du cabinet URBANIS du septembre 2008 lui avait été adressée ; que cela s'expliquait aisément et fort logiquement par sa qualité de propriétaire de l'appartement, les tiers n'ayant pas encore à considérer la simple promesse de vente conclue avec Madame A... ; qu'il s'ensuivait que Madame A... n'était pas censée, au jour de l'avenant du 6 octobre 2008 aux fins de proroger la date de la signature définitive de la vente, avoir connaissance de cette lettre, sauf pour Madame Y... à la lui avoir communiquée ; qu'en retenant que, postérieurement à la lettre du cabinet Urbanis, Madame A... avait signé cet avenant et qu'elle avait ainsi accepté la poursuite de la vente après avoir été informée de l'obligation de ravalier l'immeuble où était situé l'appartement vendu, la Cour d'appel, qui n'a pas recherché si Madame Y... avait communiqué cette lettre à Madame A... ou lui en avait relaté la teneur, s'est déterminée au vu d'une circonstance de fait dépourvue de toute valeur et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté Madame A... de sa demande en restitution du dépôt de garantie et de l'AVOIR condamnée à payer aux consorts Y... la somme de 2.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE « Madame A... n'établit pas avoir déposé une demande de prêt répondant aux caractéristiques définies au compromis de vente ; il y a lieu en conséquence de la débouter de sa demande de restitution du dépôt de garantie ; le bien a été retiré de la vente et immobilisé de juin 2008 à mai 2009 ; Madame Y... a donc subi un préjudice qui doit être réparé à concurrence d'une somme de 2.000 euros à titre de dommages et intérêts » ;

1°) ALORS QUE le juge doit respecter l'objet du litige tel que déterminé par les prétentions des parties ; qu'en l'espèce, Madame Y... ne s'opposait pas à la demande de Madame A... en restitution du dépôt de garantie de 3.500 euros et ne faisait que solliciter l'octroi de dommages et intérêts pour refus de réitération de l'acte tandis que la condition aurait été réalisée par l'octroi d'un prêt le 11 septembre 2008 ; qu'en déboutant Madame A... de sa demande de restitution du dépôt de garantie tout en la condamnant à payer à Madame Y... la somme de 2.000 euros à titre de dommages et intérêts pour avoir provoqué le retrait du bien de la vente et son immobilisation durant mois, la Cour d'appel a ignoré l'objet du litige et a violé les articles 4 et 5 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS de même QUE Madame Y..., visant les seuls articles 1134 et 1147 du Code civil, et non l'article 1178 du même code, ne soutenait pas que la condition suspensive avait défailli mais, bien au contraire, que le prêt accordé le 11

septembre 2008 permettait de réaliser l'opération et que la condition était levée ; qu'elle ne soutenait donc pas que la condition avait défailli du fait du refus, le 13 mars 2009, du prêt de 63.000 euros ou du fait de l'obtention, le 11 septembre 2008, d'un prêt non-conforme à la condition suspensive, et qu'elle devait cependant être réputée accomplie, sa défaillance procédant de la mauvaise foi ou de la faute de Madame A..., mais que celle-ci, passant outre l'octroi du prêt du 11 septembre 2008 pour en solliciter un nouveau, n'avait pas respecté son obligation de réitérer l'acte une fois la condition réalisée et avait ainsi engagé sa responsabilité pour inexécution contractuelle ; qu'en retenant, pour lui refuser la restitution de son dépôt de garantie, et la condamner au paiement de dommages et intérêts, que Madame A... n'établissait pas avoir déposé une demande de prêt répondant aux caractéristiques définies au compromis de vente, motif n'ayant de valeur que lorsque la condition est défaillie et que le vendeur entend la voir réputer accomplie, et en s'abstenant de rechercher si le prêt accordé le 11 septembre 2008 était conforme à la condition suspensive stipulée et permettait sa réalisation, la Cour d'appel a de nouveau ignoré l'objet du litige et violé les articles 4 et 5 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS en tout état de cause QU'en statuant de la sorte, la Cour n'a motivé sa condamnation au paiement de dommages et intérêts que par le constat du préjudice subi par Madame Y... et n'a pas caractérisé la faute contractuelle commise par Madame A... ; qu'elle a ainsi privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1147 du Code civil ;

4°) ALORS subsidiairement QUE, lorsque le bénéficiaire d'une promesse de vente sous condition d'obtention d'un prêt refuse, en dépit de l'obtention du prêt et de la réalisation consécutive de la condition, de réitérer l'acte, le préjudice du vendeur, pris du retrait du bien du marché et son immobilisation, est réparé par l'octroi de dommages et intérêts ; que le juge ne peut, sauf stipulation contraire, à la fois allouer au vendeur cette indemnisation et l'autoriser à conserver le dépôt de garantie versé par l'acquéreur ; qu'en allouant à Madame Y... la somme de 2.000 euros à titre de dommages et intérêts tout en déboutant Madame A... de sa demande de restitution du dépôt de garantie de 3.500 euros, la Cour d'appel a violé les articles 1134, 1147 et 1149 du Code civil ;

5°) ALORS encore subsidiairement et en tout état de cause QUE la défaillance de la condition suspensive entraîne la caducité de l'acte et la restitution des prestations déjà effectuées telles que le paiement d'un acompte ou le versement d'un dépôt de garantie ; que le refus de restitution n'est justifié que lorsque la condition est défaillie par la faute du débiteur laquelle doit être prouvée par celui qui s'en prévaut et caractérisée par le juge ; qu'en condamnant Madame A... à ne pas rentrer en possession du dépôt de garantie par cela seul qu'elle n'établissait pas avoir déposé une demande de prêt répondant aux caractéristiques définies au compromis de vente, la Cour d'appel, qui n'a pas apprécié si l'offre de prêt du 11 septembre 2008 valait réalisation de la condition suspensive et si Madame A... était légitime à l'avoir refusée, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1178 du Code civil.