

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 20 avril 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 357 F-D

Pourvoi n° T 21-13.187

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 20 AVRIL 2022

Mme [H] [E] dite [Y] [N], domiciliée [Adresse 4], a formé le pourvoi n° T 21-13.187 contre l'arrêt rendu le 14 janvier 2021 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-8), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [J] [F], domicilié [Adresse 3],

2°/ à la société VR Consultant, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Brun, conseiller référendaire, les observations de la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat de Mme [E] dite [N], de la SCP Marc Lévis, avocat de M. [F] et de la société VR Consultant, après débats en l'audience publique du 15 mars 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Brun, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 14 janvier 2021), le 19 juin 2017, Mme [E] dite [N] (la cédante) a consenti à M. [F], avec faculté de substitution, une promesse de cession de droit au bail sous plusieurs conditions suspensives, stipulées au seul profit du cessionnaire, notamment celle de l'obtention d'un prêt.
2. La promesse prévoyait que le cessionnaire devait lever cette condition pour le 31 août 2017 et que l'ensemble des conditions suspensives devait être réalisé au plus tard le 30 septembre 2017.
3. Le 11 août 2017, M. [F] a immatriculé au registre du commerce et des sociétés une société dénommée VR consultant, afin de la substituer en tant que bénéficiaire de la promesse.
4. Estimant avoir levé la condition suspensive de l'obtention d'un prêt dans les délais et après vaine sommation de la cédante d'avoir à comparaître pour la signature de l'acte de cession, M. [F] et la société VR consultant l'ont assignée en perfection de la vente et indemnisation de son préjudice.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche, ci-après annexé

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce grief qui est irrecevable.

Sur le moyen, pris en ses deuxième, troisième et quatrième branches

Enoncé du moyen

6. La cédante fait grief à l'arrêt de déclarer la vente parfaite, de prendre diverses dispositions en vue de la signature de l'acte de cession par les parties et de la condamner à payer des dommages-intérêts à la société VR consultant, alors :

« 2°/ que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que le contrat de promesse synallagmatique de cession de droit au bail conclu le 19 juin 2017 prévoyait, dans des développements intitulés « conditions suspensives », une condition n° 3 tenant à l'obtention par l'acquéreur d'un ou plusieurs prêts bancaires d'un montant total de 135 000 € destinés à lui permettre de financer l'acquisition, le contrat stipulant : « A cet égard, le Cessionnaire s'oblige à faire les démarches nécessaires auprès de 3 organismes bancaires de son choix, au minimum, dans les 30 jours des présentes et d'en justifier auprès du cédant. / Le Cessionnaire devra lever cette condition suspensive pour le 31 août 2017. / Si cette

condition ne se trouvait pas réalisée dans le délai ci-dessus prévu, la présente cession sous conditions suspensives serait résolue de plein droit, sans indemnité de part, ni d'autre, à moins que les parties ne conviennent de reporter à une date ultérieure la réalisation de cette condition » ; que le contrat prévoyait aussi, à la suite des conditions suspensives numéros 4 et 5 tenant à l'obtention d'un certificat d'urbanisme et à la purge du droit de préemption de la commune : « L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées au plus tard le 30 septembre 2017. / A défaut de réalisation d'une seule de ces conditions dans le délai convenu, si bon semble à l'acquéreur, les parties seraient déliées de tous engagements l'une envers l'autre sans indemnité de part ni d'autre. / Toutefois, ces différentes conditions étant stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur, ce dernier est seul habilité à se prévaloir du défaut de réalisation d'une ou de plusieurs de ces conditions suspensives dans le délai convenu et pourra toujours y renoncer. / Notamment, à défaut d'obtention du prêt susvisé dans les délais convenus, il pourra toujours se porter acquéreur sans que le vendeur ne puisse s'y opposer en offrant de payer l'intégralité du prix et des frais de ses deniers personnels » ; que ces stipulations claires et précises mettaient à la charge de l'acquéreur l'obligation de justifier auprès du vendeur, au plus tard le 31 août 2017, des démarches entreprises en vue de l'obtention d'un crédit bancaire, la date limite du 30 septembre 2017 étant en revanche applicable aux conditions suspensives autres que celle tenant à l'obtention d'un tel crédit ; qu'il suivait de là, sans ambiguïté, que, même si le contrat permettait aux parties de reporter d'un commun accord la date limite d'obtention et de justification d'un crédit bancaire au-delà du 31 août 2017 et autorisait le cessionnaire à renoncer à l'une ou l'autre des conditions suspensives et, à défaut d'obtention d'un prêt, à se porter acquéreur en offrant de payer le prix de ses deniers personnels, le contrat se trouverait résolu de plein droit au 31 août 2017 dès l'instant qu'à cette date, le cessionnaire n'aurait pas, soit justifié de l'obtention d'un prêt bancaire, soit proposé le report d'un commun accord à une date ultérieure de la date limite d'obtention du financement bancaire, soit exprimé une renonciation à la condition suspensive concernée ou le souhait de se porter acquéreur en payant le prix de ses deniers personnels ; qu'en retenant au contraire que le contrat n'aurait fait « nulle obligation pour l'acquéreur d'informer le vendeur avant le 31 août 2017 de la condition suspensive » et aurait seulement imposé au cessionnaire « de manifester son intention [de renoncer au bénéfice de la condition suspensive et de faire l'acquisition de ses propres deniers] avant le 30 septembre 2017 », pour en déduire que la venderesse n'était pas fondée à invoquer la défaillance de la condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire ni l'anéantissement consécutif du contrat, la cour d'appel, qui a dénaturé le contrat, a méconnu le principe susvisé ;

3°/ qu'en retenant que « la condition suspensive [d'obtention d'un prêt bancaire] s'[était] bien réalisée avant le 31 août 2017 », sans fournir aucun élément factuel effectif et concret au soutien de cette pure et simple affirmation, en particulier sans constater les diligences qu'aurait accomplies le cessionnaire auprès d'un ou plusieurs établissements de crédit, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

4°/ qu'en retenant, à la fois, que la condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire s'était réalisée avant le 31 août 2017, et que l'acquéreur avait, avant le 30 septembre 2017, manifesté l'intention de renoncer au bénéfice de la même condition suspensive pour faire l'acquisition de ses propres deniers, ce qui impliquait que cette condition était regardée comme non réalisée, la cour d'appel a statué par des motifs contradictoires en fait et méconnu l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

7. Par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, rendue nécessaire par l'ambiguïté des stipulations du contrat, la cour d'appel a retenu que celui-ci ne faisait pas obligation au cessionnaire d'informer la cédante de la réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt au terme du délai convenu et que, cette condition ayant été stipulée dans l'intérêt exclusif du cessionnaire, seul celui-ci pouvait en invoquer la défaillance.

8. Elle a pu en déduire, abstraction faite de motifs surabondants, que la cédante n'était pas fondée à invoquer une éventuelle défaillance de cette condition à la date du 31 août 2017, alors que, avant le 30 septembre 2017, date prévue pour la signature de l'acte définitif de cession du droit au bail, le cessionnaire avait notifié sa volonté d'acquérir et qu'une sommation de comparaître lui avait été délivrée à cette fin le 27 septembre 2017.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [E] dite [N] aux dépens ;

En application de 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 vingt avril deux mille vingt-deux.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat aux Conseils, pour Mme [E] dite [N]

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR déclaré parfaite la vente par madame [N] au profit de la société Vr Consultant, substituée à monsieur [F], du droit au bail dont elle était titulaire portant sur un local commercial situé [Adresse 1], ledit bail renouvelé pour une durée de neuf ans à compter du 1er octobre 2014, ladite cession étant ordonnée en exécution de la promesse synallagmatique de cession de droit au bail en date du 19 juin 2017 moyennant le prix de 135.000 € hors taxes, charges et frais divers ; D'AVOIR dit que l'arrêt vaudrait cession du droit au bail. D'AVOIR renvoyé les parties à signer par devant avocat l'acte de cession du droit au bail, D'AVOIR ordonné à madame [N] de comparaître à cette fin et D'AVOIR condamné madame [N] à payer à la Société Vr Consultant la somme de 5.000 € à titre de dommages-intérêts, en réparation du préjudice causé par l'inexécution de son obligation, et pour résistance abusive ;

1) Alors qu'une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli ; qu'en cas de défaillance de la condition suspensive, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé ; qu'il suit de ces règles, qui sont d'ordre public, qu'une fois la condition défailliée ou non accomplie, la partie au profit de laquelle la condition avait été stipulée ne peut plus valablement y renoncer ni donc empêcher son cocontractant de regarder le contrat comme anéanti ; qu'en affirmant au contraire que ces règles seraient supplétives de la volonté des parties (arrêt, p. 6, §§ 2 et 5) et en retenant que la venderesse ne pouvait « se prévaloir de la défaillance d'une condition suspensive [] souscrite dans l'intérêt exclusif du cessionnaire » (arrêt, p. 5, § 11), pour en déduire que la non-réalisation, à la date contractuellement prévue, de la condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire, stipulée dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur, n'aurait pas autorisé la venderesse à invoquer cette défaillance et l'anéantissement consécutif du contrat (arrêt, p. 6, § 6), la cour d'appel a violé, par fausse interprétation, les articles 1304-4 et 1304-6 du code civil ;

2) Alors, en tout état de cause, que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que le contrat de promesse synallagmatique de cession de droit au bail conclu le 19 juin 2017 prévoyait (p. 6), dans des développements intitulés « conditions suspensives », une condition n° 3 tenant à l'obtention par l'acquéreur d'un ou plusieurs prêts

bancaires d'un montant total de 135.000 € destinés à lui permettre de financer l'acquisition, le contrat stipulant : « A cet égard, le Cessionnaire s'oblige à faire les démarches nécessaires auprès de 3 organismes bancaires de son choix, au minimum, dans les 30 jours des présentes et d'en justifier auprès du cédant. / Le Cessionnaire devra lever cette condition suspensive pour le 31 août 2017. / Si cette condition ne se trouvait pas réalisée dans le délai ci-dessus prévu, la présente cession sous conditions suspensives serait résolue de plein droit, sans indemnité de part, ni d'autre, à moins que les parties ne conviennent de reporter à une date ultérieure la réalisation de cette condition » ; que le contrat prévoyait aussi (p. 6, in fine, p. 7, in limine), à la suite des conditions suspensives nos 4 et 5 tenant à l'obtention d'un certificat d'urbanisme et à la purge du droit de préemption de la commune : « L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées au plus tard le 30 septembre 2017. / A défaut de réalisation d'une seule de ces conditions dans le délai convenu, si bon semble à l'ACQUEREUR, les parties seraient déliées de tous engagements l'une envers l'autre sans indemnité de part ni d'autre. / Toutefois, ces différentes conditions étant stipulées dans l'intérêt exclusif de l'ACQUEREUR, ce dernier est seul habilité à se prévaloir du défaut de réalisation d'une ou de plusieurs de ces conditions suspensives dans le délai convenu et pourra toujours y renoncer. / Notamment, à défaut d'obtention du prêt susvisé dans les délais convenus, il pourra toujours se porter acquéreur sans que le VENDEUR ne puisse s'y opposer en offrant de payer l'intégralité du prix et des frais de ses deniers personnels » ; que ces stipulations claires et précises mettaient à la charge de l'acquéreur l'obligation de justifier auprès du vendeur, au plus tard le 31 août 2017, des démarches entreprises en vue de l'obtention d'un crédit bancaire, la date limite du 30 septembre 2017 étant en revanche applicable aux conditions suspensives autres que celle tenant à l'obtention d'un tel crédit ; qu'il suivait de là, sans ambiguïté, que, même si le contrat permettait aux parties de reporter d'un commun accord la date limite d'obtention et de justification d'un crédit bancaire au-delà du 31 août 2017 et autorisait le cessionnaire à renoncer à l'une ou l'autre des conditions suspensives et, à défaut d'obtention d'un prêt, à se porter acquéreur en offrant de payer le prix de ses deniers personnels, le contrat se trouverait résolu de plein droit au 31 août 2017 dès l'instant qu'à cette date, le cessionnaire n'aurait pas, soit justifié de l'obtention d'un prêt bancaire, soit proposé le report d'un commun accord à une date ultérieure de la date limite d'obtention du financement bancaire, soit exprimé une renonciation à la condition suspensive concernée ou le souhait de se porter acquéreur en payant le prix de ses deniers personnels ; qu'en retenant au contraire que le contrat n'aurait fait « nulle obligation pour l'acquéreur d'informer le vendeur avant le 31 août 2017 de la condition suspensive » (arrêt, p. 6, § 6) et aurait seulement imposé au cessionnaire « de manifester son intention [de renoncer au bénéfice de la condition suspensive et de faire l'acquisition de ses propres deniers] avant le 30 septembre 2017 » (arrêt, p. 6, § 7), pour en déduire que la venderesse n'était pas fondée à invoquer la défaillance de la condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire ni l'anéantissement consécutif du contrat (arrêt, p. 6, § 6), la cour d'appel, qui a dénaté le contrat, a méconnu le principe susvisé ;

3) Alors, en tout état de cause, qu'en retenant que « la condition suspensive [d'obtention d'un prêt bancaire] s'[était] bien réalisée avant le 31 août 2017 » (arrêt, p. 6, § 6), sans fournir aucun élément factuel effectif et concret au soutien de cette pure et simple affirmation, en particulier sans constater les diligences qu'aurait accomplies le cessionnaire auprès d'un ou plusieurs établissements de crédit, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

4) Alors, de surcroît, qu'en retenant, à la fois, que la condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire s'était réalisée avant le 31 août 2017 (arrêt, p. 6, § 6), et que l'acquéreur avait, avant le 30 septembre 2017, manifesté l'intention de renoncer au bénéfice de la même condition suspensive pour faire l'acquisition de ses propres deniers (arrêt, p. 6, § 7), ce qui impliquait que cette condition était regardée comme non réalisée, la cour d'appel a statué par des motifs contradictoires en fait et méconnu l'article 455 du code de procédure civile.