



RAPPORT DE M. ZEDDA, CONSEILLER RÉFÉRENDIAIRE

Arrêt n° 419 du 11 juillet 2024 (B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 22-22.058

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris du 30 septembre 2022

M. [O] [N]

C/

Mme [L] [X]

1 - Rappel des faits et de la procédure

Par acte du 8 septembre 2015, reçu par M. [A], notaire, M. [P] [X], M. [D] [X] et Mme [L] [X] (les consorts [X]) ont consenti à M. [N] une promesse unilatérale de vente d'un appartement au prix de 995 000 euros.

La promesse a été conclue sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt par M. [N], au plus tard le 7 novembre 2015, avec paiement d'une indemnité d'immobilisation d'un montant de 99 500 euros, placée sous le séquestre de Mme [Z], notaire.

N'ayant pas obtenu le prêt prévu par la condition suspensive, M. [N] a, les 12 juillet 2017 et 6 janvier 2020, mis en demeure les consorts [X] de lui restituer la somme de 99 500 euros.

Le 27 janvier 2020, Mme [Z] a notifié à M. [N] que les promettants refusaient la restitution des fonds séquestrés.

Par actes des 16 et 17 novembre 2020. M. [N] a alors assigné les consorts [X], M. [A] et Mme [Z] aux fins de restitution.

Mme [L] [X] et M. [P] [X] ont demandé au juge de la mise en état de déclarer la demande irrecevable comme prescrite.

Par ordonnance du 17 décembre 2021, le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Paris a fait droit à la fin de non-recevoir, considérant que la prescription avait commencé à courir le 8 novembre 2015, du fait de la défaillance de la condition suspensive, car, en application de l'article L. 312-6 du code de la consommation, cette défaillance rendait l'indemnité d'immobilisation immédiatement remboursable.

Par **arrêt du 30 septembre 2022**, la cour d'appel de Paris a confirmé l'ordonnance.

C'est la décision attaquée par un pourvoi de M. [N] du 12 octobre 2022.

Procédure devant la Cour de cassation

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Mémoire ampliatif déposé le 4 mars 2023 (article 700 cpc : 4 000 euros contre les consorts [X]) ;- Mémoire en défense de [P] et [L] [X], déposé le 5 juin 2023 (article 700 cpc : 4 000 euros) ;- Mémoire de mise hors de cause de M. [A], déposé le 5 juin 2023 (article 700 cpc : 4 000 euros) ;- Mémoire en défense de Mme [Z], déposé le 5 juin 2023 (article 700 cpc : 4 000 euros) ; |
|---|

M. [D] [X] n'a pas constitué avocat. Le mémoire ampliatif lui a été signifié le 11 avril 2023 à son domicile, avec remise d'une copie de l'acte à une personne présente déclarant l'accepter.

La procédure semble régulière et en l'état.

2 - Analyse succincte des moyens

M. [N] fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables ses demandes tendant à ce qu'il soit ordonné au notaire la restitution de l'indemnité d'immobilisation et tendant à la condamnation des consorts [X] à lui verser des intérêts de retard, alors :

1°/que les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; que le fait justifiant l'exercice de l'action par le bénéficiaire d'une promesse de vente tendant, en cas de défaillance de la condition suspensive à laquelle était soumise cette promesse de vente, à ce que l'indemnité d'immobilisation qu'il avait versée lui soit restituée, ne peut consister que dans la connaissance, par le bénéficiaire de la promesse, du refus du promettant que l'indemnité d'immobilisation lui soit restituée ; qu'il en résulte que le point de départ du délai de prescription auquel est soumise l'action exercée par le bénéficiaire d'une promesse de vente tendant, en cas de défaillance de la condition suspensive à laquelle était soumise cette promesse de vente, à ce que l'indemnité d'immobilisation qu'il avait versée lui soit restituée est la date à laquelle le bénéficiaire de la promesse a eu connaissance du refus du promettant que l'indemnité d'immobilisation lui soit restituée ; qu'en énonçant, par conséquent, pour déclarer irrecevable la demande

de M. [O] [N] tendant à la restitution de l'indemnité d'immobilisation qu'il avait versée, qu'il résultait des dispositions de l'article L. 312-16, devenu L. 313-41, du code de la consommation que, dès l'expiration de la date prévue pour la réalisation de la condition suspensive, soit le 7 novembre 2015, M. [O] [N] pouvait réclamer le remboursement de la somme réglée aux promettants au titre de l'indemnité d'immobilisation, que, par conséquent, le délai de prescription quinquennal applicable à l'action engagée par M. [O] [N] avait expiré le 7 novembre 2020 et que cette action, engagée les 16 et 17 novembre 2020, était donc prescrite, quand, en se déterminant de la sorte, elle fixait le point de départ du délai de prescription, auquel était soumise l'action exercée par M. [O] [N], tendant à la restitution de l'indemnité d'immobilisation qu'il avait versée, à une date autre que celle, que M. [O] [N] fixait au 27 janvier 2020, à laquelle M. [O] [N] avait eu connaissance du refus de M. [P] [X], de Mme [L] [X], épouse [B], et de M. [D] [X] que l'indemnité d'immobilisation lui soit restituée, la cour d'appel a **violé les dispositions de l'article 2224 du code civil** ;

2°/ que les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; que le fait justifiant l'exercice de l'action par le bénéficiaire d'une promesse de vente tendant, en cas de défaillance de la condition suspensive à laquelle était soumise cette promesse de vente, à ce que le promettant soit condamné, en raison de l'absence de restitution de l'indemnité d'immobilisation, à lui payer des intérêts de retard, ne peut consister que dans la connaissance, par le bénéficiaire de la promesse, du refus du promettant que l'indemnité d'immobilisation lui soit restituée ; qu'il en résulte que le point de départ du délai de prescription auquel est soumise l'action exercée par le bénéficiaire d'une promesse de vente tendant, en cas de défaillance de la condition suspensive à laquelle était soumise cette promesse de vente, à ce que le promettant soit condamné, en raison de l'absence de restitution de l'indemnité d'immobilisation, à lui payer des intérêts de retard, est la date à laquelle le bénéficiaire de la promesse a eu connaissance du refus du promettant que l'indemnité d'immobilisation lui soit restituée ; qu'en énonçant, par conséquent, pour déclarer irrecevable la demande de M. [O] [N] tendant à la condamnation de M. [P] [X], de Mme [L] [X], épouse [B], et de M. [D] [X] à lui payer des intérêts de retard, qu'il résultait des dispositions de l'article L. 312-16, devenu L. 313-41, du code de la consommation que, dès l'expiration de la date prévue pour la réalisation de la condition suspensive, soit le 7 novembre 2015, M. [O] [N] pouvait réclamer le remboursement de la somme réglée aux promettants au titre de l'indemnité d'immobilisation, que, par conséquent, le délai de prescription quinquennal applicable à l'action engagée par M. [O] [N] avait expiré le 7 novembre 2020 et que cette action, engagée les 16 et 17 novembre 2020, était donc prescrite, quand, en se déterminant de la sorte, elle fixait le point de départ du délai de prescription, auquel était soumise l'action exercée par M. [O] [N] tendant à la condamnation des promettants à lui payer des intérêts de retard, à une date autre que celle, que M. [O] [N] fixait au 27 janvier 2020, à laquelle M. [O] [N] avait eu connaissance du refus de M. [P] [X], de Mme [L] [X], épouse [B], et de M. [D] [X] que l'indemnité d'immobilisation lui soit restituée, la cour d'appel a **violé les dispositions de l'article 2224 du code civil** ;

3°/ que les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; que, lorsqu'une promesse de vente stipule que l'indemnité d'immobilisation versée par le bénéficiaire de cette promesse est séquestrée, que le séquestre verserait l'indemnité d'immobilisation au bénéficiaire de la promesse, en cas de défaillance de la condition suspensive à laquelle était soumise cette promesse de vente, avec l'accord de ce dernier et du promettant et qu'à défaut d'accord, la partie la plus diligente pourrait se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, le point de départ du délai de prescription auquel est soumise l'action exercée par le bénéficiaire d'une promesse de vente tendant, en cas de défaillance de la condition suspensive, à ce que l'indemnité d'immobilisation qu'il avait versée lui soit restituée, est la date à laquelle le bénéficiaire de la promesse a eu connaissance du refus du promettant que l'indemnité

d'immobilisation lui soit restituée ; qu'en fixant, par conséquent, pour déclarer irrecevable la demande de M. [O] [N] tendant à la restitution de l'indemnité d'immobilisation qu'il avait versée, à la date prévue pour la réalisation de la condition suspensive, soit le 7 novembre 2015, le point de départ du délai de prescription auquel était soumise l'action exercée par M. [O] [N] tendant à la restitution de l'indemnité d'immobilisation qu'il avait versée, sans rechercher, ainsi qu'elle y avait été invitée par M. [O] [N], si la promesse unilatérale de vente conclue, le 8 septembre 2015, entre M. [O] [N], d'une part, et M. [P] [X], Mme [L] [X], épouse [B], et M. [D] [X], d'autre part, ne stipulait pas que l'indemnité d'immobilisation versée par M. [O] [N] était séquestrée, que le séquestre verserait l'indemnité d'immobilisation à M. [O] [N], en cas de défaillance de la condition suspensive à laquelle était soumise cette promesse de vente, avec l'accord des parties et qu'à défaut d'accord, la partie la plus diligente pourrait se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de l'indemnité d'immobilisation et s'il n'en résultait pas que le point de départ du délai de prescription, auquel était soumise l'action exercée par M. [O] [N], tendant à la restitution de l'indemnité d'immobilisation qu'il avait versée, devait être fixé à la date à laquelle M. [O] [N] avait eu connaissance du refus de M. [P] [X], de Mme [L] [X], épouse [B], et de M. [D] [X] que l'indemnité d'immobilisation lui soit restituée, soit au 27 janvier 2020, la cour d'appel a **privé sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article 1134 du code civil, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, qui étaient applicables à la cause, et de l'article 2224 du code civil ;**

4°/ que les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; que, lorsqu'une promesse de vente stipule que l'indemnité d'immobilisation versée par le bénéficiaire de cette promesse est séquestrée, que le séquestre verserait l'indemnité d'immobilisation au bénéficiaire de la promesse, en cas de défaillance de la condition suspensive à laquelle était soumise cette promesse de vente, avec l'accord de ce dernier et du promettant et qu'à défaut d'accord, la partie la plus diligente pourrait se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, le point de départ du délai de prescription auquel est soumise l'action exercée par le bénéficiaire d'une promesse de vente tendant, en cas de défaillance de la condition suspensive à laquelle était soumise cette promesse de vente, à la condamnation du promettant, en raison de l'absence de restitution de l'indemnité d'immobilisation, à lui payer des intérêts de retard, est la date à laquelle le bénéficiaire de la promesse a eu connaissance du refus du promettant que l'indemnité d'immobilisation lui soit restituée ; qu'en fixant, par conséquent, pour déclarer irrecevable la demande de M. [O] [N] tendant à la condamnation de M. [P] [X], de Mme [L] [X], épouse [B], et de M. [D] [X] à lui payer des intérêts de retard, à la date prévue pour la réalisation de la condition suspensive, soit le 7 novembre 2015, le point de départ du délai de prescription auquel était soumise l'action exercée par M. [O] [N] tendant à la condamnation des promettants à lui payer des intérêts de retard, sans rechercher, ainsi qu'elle y avait été invitée par M. [O] [N], si la promesse unilatérale de vente conclue, le 8 septembre 2015, entre M. [O] [N], d'une part, et M. [P] [X], Mme [L] [X], épouse [B], et M. [D] [X], d'autre part, ne stipulait pas que l'indemnité d'immobilisation versée par M. [O] [N] était séquestrée, que le séquestre verserait l'indemnité d'immobilisation à M. [O] [N], en cas de défaillance de la condition suspensive à laquelle était soumise cette promesse de vente, avec l'accord des parties et qu'à défaut d'accord, la partie la plus diligente pourrait se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de l'indemnité d'immobilisation et s'il n'en résultait pas que le point de départ du délai de prescription, auquel était soumise l'action exercée par M. [O] [N], tendant à la condamnation des promettants à lui payer des intérêts de retard, devait être fixé à la date à laquelle M. [O] [N] avait eu connaissance du refus de M. [P] [X], de Mme [L] [X], épouse [B], et de M. [D] [X] que l'indemnité d'immobilisation lui soit restituée, soit au 27 janvier 2020, la cour d'appel a **privé sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article 1134 du code civil, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, qui étaient applicables à la cause, et de l'article 2224 du code civil.**

3 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

La prescription de l'action en restitution de l'indemnité d'immobilisation versée par le bénéficiaire d'une promesse de vente sous condition suspensive d'obtention d'un prêt commence-t-elle à courir à compter de la défaillance de la condition ou de la notification du refus de restituer des promettants ?

4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

Les règles applicables

L'article 2224 du code civil dispose :

Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

L'article L. 312-16 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, disposait :

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 et la section 5 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa du présent article n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit. A compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié.

L'article L. 313-41 du code de la consommation dispose désormais :

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 313-40 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les dispositions des sections 1 à 5 et de la section 7 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

La cour d'appel, à la suite du juge de la mise en état, a considéré que la prescription courait dès l'expiration du délai de réalisation de la condition suspensive, car à cette date, l'indemnité d'immobilisation était immédiatement remboursable en application de l'article L. 312-16 ancien du code de la consommation. Cela revient à considérer que la prescription de l'action en paiement court dès que la somme est exigible, ou, à tout le

moins, dès que le créancier sait qu'elle est exigible, peu important que le débiteur ait manifesté ou non son refus de payer.

M. [P] et Mme [L] [X] approuvent ce raisonnement dans leur mémoire en défense en invoquant la jurisprudence de la première chambre civile et de la chambre commerciale relative à la prescription du paiement du prix de prestations de service :

Com., 26 février 2020, pourvoi n° 18-25.036, publié : L'article L. 441-3 du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2019-359 du 24 avril 2019, impose au vendeur de délivrer sa facture dès la réalisation de la prestation de service et, si ce texte prévoit aussi que l'acheteur doit réclamer la facture qui mentionne la date à laquelle le règlement doit intervenir, l'obligation au paiement du client prend naissance au moment où la prestation commandée a été exécutée. Après avoir fait ressortir que le créancier connaissait, dès l'achèvement de ses prestations, les faits lui permettant d'exercer son action en paiement de leur prix, une cour d'appel a exactement retenu que l'action en paiement introduite par lui plus de cinq ans après cet achèvement était prescrite, peu important la date à laquelle il avait décidé d'établir sa facture. (Sommaire).

1re Civ., 19 mai 2021, pourvoi n° 20-12.520, publié : en application des articles 2224 du code civil et L. 137-2, devenu L. 218-2, du code de la consommation, il y a désormais lieu de prendre en compte, pour fixer le point de départ du délai biennal de prescription de l'action en paiement de travaux et services engagée à l'encontre de consommateurs par un professionnel, la date de la connaissance des faits permettant à ce dernier d'exercer son action. Cette date peut être caractérisée par l'achèvement des travaux ou l'exécution des prestations. (sommaire).

On notera que la troisième chambre a également procédé à un revirement de jurisprudence et qu'elle juge désormais que la prescription de l'action en paiement du prix des travaux est le jour où la créance devient exigible et non le jour de la facturation des prestations :

3e Civ., 1er mars 2023, pourvoi n° 21-23.176, publié : En application des articles 2224 du code civil et L. 137-2, devenu L. 218-2, du code de la consommation, l'action en paiement de travaux et services engagée à l'encontre de consommateurs par un professionnel se prescrit à compter de la date de la connaissance des faits permettant à ce dernier d'exercer son action. Cette date est caractérisée, hormis les cas où le contrat ou la loi en disposent autrement, par l'achèvement des travaux ou l'exécution des prestations, cette circonstance rendant sa créance exigible. (Sommaire).

En appliquant le même principe à la créance de remboursement de l'indemnité d'immobilisation, le point de départ de la prescription serait le jour où les dispositions d'ordre public de l'article L. 312-16, devenu L. 313-41, du code de la consommation rendent l'indemnité immédiatement remboursable, soit le jour où la condition peut être considérée comme non réalisée.

Pour le mémoire ampliatif, la prescription ne peut courir qu'à partir du moment où le créancier se heurte à un refus de payer du débiteur : avant d'avoir connaissance de ce refus, il ne serait pas en mesure d'agir. Cette solution serait confortée par une précédente décision de la troisième chambre civile dans une affaire de promesse synallagmatique de vente :

3e Civ., 1 octobre 2020, pourvoi n° 19-16.561, publié : En matière de promesse de vente, sauf stipulation contraire, l'expiration du délai fixé pour la réitération de la vente par acte authentique ouvre le droit, pour chacune des parties, soit d'agir en exécution forcée de la vente, soit d'en demander la résolution et l'indemnisation de son préjudice et le fait justifiant l'exercice de cette action ne peut consister que dans la connaissance, par la partie titulaire de ce droit, du refus de son cocontractant d'exécuter son obligation principale de signer l'acte authentique de vente.

Dès lors, ne donne pas de base légale à sa décision au regard de l'article 2224 du code civil une cour d'appel qui, pour déclarer prescrite l'action en résolution de la vente d'une société ayant consenti une promesse synallagmatique de vente, retient que, dès le lendemain de la date fixée pour la signature de l'acte authentique de vente, celle-ci savait que la promesse n'avait pas été réitérée et qu'elle pouvait exercer son action, sans caractériser sa connaissance à cette date, du refus du bénéficiaire de la promesse de réaliser la vente.

Selon le même principe que celui dégagé par cet arrêt, la prescription de l'action en restitution ne courait pas dès la défaillance de la condition mais seulement à compter du moment où le créancier savait que les débiteurs refusaient de restituer les fonds.

En tout état de cause, M. [N] considère que le point de départ de la prescription devait tenir compte de ce dont étaient précisément convenues les parties quant au remboursement de l'indemnité. Il rappelle que la promesse stipulait :

« L'encaissement des fonds vaudra acceptation de la mission de séquestre. Le sort de cette somme sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées.

a) Elle s'imputera purement et simplement et a due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée au bénéficiaire dans le cas où ce dernier userait de sa faculté de rétractation prévue à l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation, dans les conditions indiquées ci-avant.

c) Elle sera également restituée au bénéficiaire dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une des conditions suspensives sus-énoncées auxquelles le bénéficiaire n'aurait pas renoncé.

d) Elle sera versée au promettant, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible à défaut par le bénéficiaire ou ses substitués dans la mesure où cela est convenu aux présentes, d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le séquestre ci-dessus désigné conservera cette somme et opérera le versement prévu, soit au promettant, soit au bénéficiaire selon les hypothèses ci-dessus définies et avec l'accord des deux parties. À défaut d'accord, la partie la plus diligente pourra se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de l'indemnité d'immobilisation.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés entre eux ».

Dans la mesure où le séquestre ne pouvait restituer les fonds sans l'accord des promettants, le bénéficiaire de la promesse n'aurait pu agir avant d'avoir eu connaissance du refus de restituer. Dans la présente affaire, M. [N] a mis en demeure les consorts [X] de restituer les fonds les 12 juillet 2017 et 6 janvier 2020 (selon l'arrêt attaqué) et a reçu notification expresse d'un refus le 27 janvier 2020 par l'intermédiaire de Mme [Z].

M. [N] fait encore valoir qu'il ne pouvait y avoir défaillance de la condition suspensive qu'en l'absence de faute du bénéficiaire de la condition ayant empêché sa réalisation (article 1178 devenu 1304-3 du code civil), de sorte qu'il fallait attendre que les promettant prennent position sur la défaillance de la condition pour que la prescription commence à courir.