

RÉSUMÉ :

Conformément à l'article 2224 du code civil, le point de départ de la prescription de l'action en exécution d'une obligation se situe au jour où le créancier a su ou aurait dû savoir que celle-ci était devenue exigible et non à la date à laquelle il a eu connaissance du refus du débiteur de l'exécuter. Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour déclarer prescrite la demande de remboursement d'une indemnité d'immobilisation d'une promesse unilatérale de vente, constate qu'elle a été formée plus de cinq ans après la date à laquelle cette indemnité était devenue immédiatement remboursable du fait de la défaillance de la condition suspensive, en application de l'article L. 312-16, alinéa 2, devenu L. 313-41, du code de la consommation

Texte intégral

Rejet

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:C300419

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 419

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 11 juillet 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 419 FS-B

Pourvoi n° F 22-22.058

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 11 JUILLET
2024

M. [O] [N], domicilié [Adresse 6] (Madagascar), a formé le pourvoi n° F 22-22.058 contre l'arrêt rendu le 30 septembre 2022 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [L] [X], épouse [B], domiciliée [Adresse 4],

2°/ à M. [P] [X] dit [Y], domicilié [Adresse 1],

3°/ à M. [D] [X], domicilié [Adresse 5],

4°/ à M. [G] [A], domicilié [Adresse 2],

5°/ à Mme [C] [Z], domiciliée [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Zedda, conseiller référendaire, les observations de la SCP Yves et Blaise Capron, avocat de M. [N], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [A] et de Mme [Z], de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de Mme [L] [X] et de M. [P] [X] dit [Y], et l'avis de Mme Vassallo, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 4 juin 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Zedda, conseiller référendaire rapporteur, M. Boyer, conseiller faisant fonction de doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, conseillers, Mmes Djikpa, Brun, Vernimmen, Rat, conseillers référendaires, Mme Vassallo, premier avocat général, et Mme Letourneur, greffier de chambre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, 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 (Paris, 30 septembre 2022), 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.
2. 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.
3. N'ayant pas obtenu le prêt prévu par la condition suspensive, M. [N] a, par actes des 16 et 17 novembre 2020, assigné les consorts [X], M. [A] et Mme [Z] aux fins de restitution de l'indemnité d'immobilisation.
4. Mme [L] [X] et M. [P] [X] ont saisi un juge de la mise en état d'une fin de non-recevoir prise de la prescription de l'action.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

5. 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 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. »

Réponse de la Cour

6. Conformément à l'article 2224 du code civil, le point de départ de la prescription de l'action en exécution d'une obligation se situe au jour où le créancier a su ou aurait dû savoir que celle-ci était devenue exigible et non à la date à laquelle il a eu connaissance du refus du débiteur de l'exécuter.

7. La cour d'appel a rappelé que, selon les dispositions de l'article L. 312-16, alinéa 2, devenu l'article L. 313-41, du code de la consommation, lorsque la condition suspensive d'obtention d'un prêt 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.

8. Elle en a exactement déduit, sans être tenue de répondre à des conclusions inopérantes concernant les modalités de la libération des fonds par le séquestre, que la demande, formée plus de cinq ans après la date à laquelle l'indemnité était devenue immédiatement remboursable du fait de la défaillance de la condition suspensive, était irrecevable comme prescrite.

9. Elle a, ainsi, légalement justifié sa décision. PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [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 onze juillet deux mille vingt-quatre.

Décision attaquée : Cour d'appel Paris GI 2022-09-30 (Rejet)

Copyright 2024 - Dalloz - Tous droits réservés.