

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 27 février 2013

N° de pourvoi: 12-13.796

ECLI:FR:CCASS:2013:C300232

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Thouin-Palat et Boucard, SCP Yves et Blaise Capron, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 10 novembre 2011), que par acte sous seing privé du 15 décembre 2007, la société civile immobilière Clément et Guillaume (la SCI) a vendu à M. Jean-Pierre X... et M. Jean-Jacques X... (les consorts X...) un terrain à bâtir, sous condition suspensive d'obtention d'un prêt, et que, soutenant que les consorts X... n'avaient pas engagé les démarches nécessaires en temps utile pour obtenir le prêt, la SCI les a assignés en résolution de la promesse et attribution du dépôt de garantie ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt d'attribuer à la SCI le montant du dépôt de garantie et de prononcer la résolution de la promesse de vente à leurs torts, alors, selon le moyen :

1°/ qu'il appartient au promettant de rapporter la preuve que le bénéficiaire d'une promesse de vente sous condition suspensive d'obtention d'un prêt, qui démontre avoir présenté au moins une offre de prêt conforme aux caractéristiques stipulées à la promesse, a empêché l'accomplissement de la condition ; qu'en énonçant que MM. Jean-Pierre et Jean-Jacques X... n'ont pas administré la preuve qui leur incombait parce que l'offre de prêt dont ils se prévalent a été faite par une société civile immobilière X... en cours de constitution, la cour d'appel, qui méconnaît que l'élément qu'elle retient ne fait pas partie des caractéristiques de l'offre de prêt exigée par la promesse de vente, a violé l'article 1178 du code civil ;

2°/ que la promesse de vente du 15 décembre 2007 octroie à MM. Jean-Pierre et Jean-Jacques X..., bénéficiaires, la « faculté de pouvoir se substituer toute personne morale de leur choix » ; qu'en énonçant que MM. Jean-Pierre et Jean-Jacques X... n'ont pas administré la preuve qui leur incombait parce que l'offre de prêt dont ils se prévalaient a été faite par une société civile immobilière X... en cours de constitution, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1178 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que les consorts X... s'étaient engagés à acquérir de la SCI un terrain à bâtir sous condition suspensive d'obtention d'un prêt et relevé que la demande de prêt avait été faite au nom d'une société civile immobilière en cours de constitution et non par les consorts X... eux-mêmes, la cour d'appel, devant laquelle il n'était pas soutenu que les acquéreurs avaient exercé la faculté de substitution prévue à l'acte, en a déduit à bon droit que ceux-ci ne justifiaient pas d'une demande de prêt conforme aux caractéristiques stipulées dans l'acte sous seing privé et que, conformément aux dispositions de l'article 1178 du code civil, la condition était réputée accomplie ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les consorts X... à payer la somme de 2 500 euros à la SCI Clément et Guillaume ; rejette la demande des consorts X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-sept février deux mille treize, signé par M. Terrier, président, et par M. Dupont, greffier de chambre qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Yves et Blaise Capron, avocat aux Conseils, pour les consorts X....

Le pourvoi fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR :

. attribué à la société Clément & Guillaume le dépôt de garantie que MM. Jean-Pierre et Jean-Jacques X... ont confié à M. Bernard Y..., notaire, en exécution de la promesse de

vente sous condition suspensive qu'ils ont souscrite le 15 décembre 2007 ;

. prononcé la résolution de cette promesse aux torts de MM. Jean-Pierre et Jean-Jacques X... ;

. décidé que le préjudice subi par la société Clément & Guillaume du fait de cette résolution est réparé par l'attribution du dépôt de garantie ;

AUX MOTIFS QUE « l'article 1178 du code civil dispose que la condition suspensive est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement » (cf. arrêt attaqué, p. 4, § motifs de la décision, 1er alinéa) ; que « l'acte sous seing privé conclu par les parties le 15 décembre 2007 prévoit, au profit des acquéreurs, une condition suspensive d'obtention par ceux-ci d'un prêt de 45 000 € remboursable en quinze ans au taux de 4,65 % hors assurance » (cf. arrêt attaqué, p. 4, § motifs de la décision, 2e alinéa) ; qu'« il est prévu que l'offre devra être émise au plus tard le 31 janvier 2008 et que les acquéreurs devront effectuer les démarches nécessaires dans un délai permettant la réception d'une offre de prêt conforme à ces caractéristiques et compatibles avec ce délai » (cf. arrêt attaqué, p. 4, § motifs de la décision, 3e alinéa) ; qu'« il est encore prévu que l'acquéreur devra informer sans délai le vendeur et son notaire de la présentation de cette offre » (cf. arrêt attaqué, p. 4, § motifs de la décision, 4e alinéa) ; qu'« il appartient en conséquence aux consorts X... de justifier de l'exécution de leur obligation » (cf. arrêt attaqué, p. 5, 1er alinéa) ; qu'« à cet égard, les consorts X... ne sauraient se prévaloir de la lettre que la société Cafpi a adressée le 28 janvier 2008 à une sci X... en cours de constitution pour l'informer du refus de l'octroi d'un prêt immobilier de 45 000 € pour le financement de l'opération, dès lors qu'il en résulte que la demande de prêt a été faite au nom d'une sci en cours de constitution et non par les consorts X... eux-mêmes » (cf. arrêt attaqué, p. 5, 2e alinéa) ; que « les pièces produites ne permettent pas aux consorts X... de justifier que, comme il s'y étaient engagés, ils ont effectivement déposé auprès d'un organisme bancaire une demande de prêt conforme aux caractéristiques prévues dans l'acte sous seing privé, et qui aurait fait l'objet d'un refus » (cf. arrêt attaqué, p. 5, 6e alinéa) ; qu'« il convient, dès lors, de considérer que faute de justifier du respect de leur engagement, ils ont empêché l'accomplissement de la condition suspensive d'obtention de prêt » (cf. arrêt attaqué, p. 5, 3e alinéa) ; qu'« il s'ensuit que, conformément aux dispositions de l'article 1178 précité, cette condition est réputée accomplie » (cf. arrêt attaqué, p. 5, 4e alinéa) ;

1. ALORS QU'il appartient au promettant de rapporter la preuve que le bénéficiaire d'une promesse de vente sous condition suspensive d'obtention d'un prêt, qui démontre avoir présenté au moins une offre de prêt conforme aux caractéristiques stipulées à la promesse, a empêché l'accomplissement de la condition ; qu'en énonçant que MM. Jean-Pierre et Jean-Jacques X... n'ont pas administré la preuve qui leur incombait parce que l'offre de prêt dont ils se prévalent a été faite par une société civile immobilière X... en cours de constitution, la cour d'appel, qui méconnaît que l'élément qu'elle retient ne fait pas partie des caractéristiques de l'offre de prêt exigée par la promesse de vente, a violé l'article 1178 du code civil ;

2. ALORS QUE la promesse de vente du 15 décembre 2007 octroie à MM. Jean-Pierre et

Jean-Jacques X..., bénéficiaires, la « faculté de pouvoir se substituer toute personne morale de leur choix » (p. 2) ; qu'en énonçant que MM. Jean-Pierre et Jean-Jacques X... n'ont pas administré la preuve qui leur incombait parce que l'offre de prêt dont ils se prévalaient a été faite par une société civile immobilière X... en cours de constitution, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1178 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux , du 10 novembre 2011