

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 29 mai 2013**

**N° de pourvoi: 12-10.070**

ECLI:FR:CCASS:2013:C300627

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Terrier (président), président**

SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Gatineau et Fattaccini, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix- en -Provence, 7 avril 2011), que par acte du 8 mars 2008, Mme X... et M. Y..., gérant de la société Les Bastides des Maçonnes, ont conclu une promesse de vente d'un immeuble, sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt ; que la vente n'ayant pas été réitérée par acte authentique, M. Y... a assigné Mme X... en restitution du dépôt de garantie ;

Sur le deuxième moyen :

Vu l'article 32 du code de procédure civile, ensemble l'article 1134 du code civil ;

Attendu que pour déclarer irrecevable la demande de restitution de M. Y..., l'arrêt retient qu'il n'a pas qualité à agir puisque la somme a été versée par un tiers ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le bénéficiaire d'une promesse synallagmatique de vente a seul qualité pour agir en restitution du dépôt de garantie versé en exécution du contrat, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le quatrième moyen :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que pour condamner M. Y... à payer à Mme X... la somme de 15 000 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt retient qu'il ne justifie pas de ce que la non réalisation de la condition suspensive n'a pas été due à son fait et que son inexécution contractuelle a entraîné une immobilisation du bien ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. Y... qui faisait valoir qu'il avait exercé sa faculté de rétractation dans le délai prévu à l'acte, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 7 avril 2011, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne Mme Condroyer Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Condroyer Z... à payer la somme de 3 500 euros à M. Y... ; rejette la demande de Mme Condroyer Z... ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-neuf mai deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour M. Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré irrecevable et mal fondée la demande de Monsieur Y... tendant à obtenir la restitution de l'acompte versé à Madame X... pour défaut de qualité à agir en restitution de cet acompte et, en conséquence, d'AVOIR condamné Monsieur Y... à payer à Madame X... la somme totale de 3 000 euros

au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « il est constant que le dépôt de garantie a été réalisé par l'encaissement d'un chèque émis par une société MCA INVEST, dont monsieur Y... est le gérant. Il n'a pas qualité à prétendre, à titre personnel, en obtenir la restitution, même en présence de la délivrance par une société d'expertise comptable d'une attestation suivant laquelle le chèque en question a été "affecté dans le compte courant de Monsieur et Madame Y..." ; dès lors qu'aucune indication n'est donnée sur la société concernée par ce compte courant, que madame Y... ne figure pas sur l'extrait K bis de la société MCA INVEST, et que l'attestant ne précise pas si l'"affectation" dont il fait état s'est imputée sur un compte courant au moins créateur de la somme de 75.000 euros. Monsieur Y... est donc irrecevable dans la demande de restitution du dépôt de garantie. N'invoquant aucune faute contractuelle de madame Condroyer Z..., il est également infondé à demander sa condamnation au paiement dudit dépôt (...) ; Aux termes de la promesse, l'acquéreur doit verser au vendeur la somme de 75.000 euros à titre de clause pénale au cas où il ne régulariserait pas l'acte authentique après y avoir été mis en demeure par lettre recommandée avec avis de réception. A défaut d'avoir mis en demeure monsieur Y..., madame Condroyer Z... ne peut réclamer l'exécution de la clause pénale, et ne peut donc réclamer le versement entre ses mains du dépôt de garantie du même montant. (...); Il est équitable d'allouer à madame Condroyer Z... une somme de 3.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile (dont 1.500 euros au titre de la première instance) » ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QU' « aux termes de l'article 32 du code de procédure civile, est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir ; En l'espèce, il ressort de la lecture du chèque d'un montant de 75 000 euros établi le 8 mars 2008, jour du compromis, que cette somme a été tirée sur le compte de la SARL MCA INVEST ; Monsieur Y... sollicite la restitution d'une somme qu'il n'a pas versée mais qu'il l'a été par un tiers qui n'est pas partie au litige ; en effet, il ne verse aucun document permettant d'établir que le compte débité correspond à un compte courant qu'il aurait près de ladite société ; la présente demande de Monsieur Y... en restitution d'acompte est irrecevable » ;

ALORS QUE le juge qui déclare une demande irrecevable ne peut, sans excéder ses pouvoirs, examiner le fond du litige en statuant sur les moyens des parties ; que la Cour d'appel a jugé que la demande formulée par Monsieur Y... en restitution de l'acompte versé au titre de la promesse du 8 mars 2008 était irrecevable, faute de qualité à agir ; qu'en décidant en outre que Monsieur Y... était mal fondé à demander la condamnation de Madame X... au paiement de cette somme, la Cour d'appel a excédé ses pouvoirs, en violation de l'article 122 du Code de procédure civile.

## DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré irrecevable la demande de Monsieur Y... tendant à obtenir la restitution de l'acompte versé à Madame X... pour défaut de qualité à agir en restitution de cet acompte et, en conséquence, d'AVOIR condamné Monsieur Y... à payer à Madame X... la somme totale de 3 000 euros au titre de l'article

700 du Code de procédure civile ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « une promesse de vente d'un immeuble sous condition suspensive d'un prêt était signé le 8 mars 2008 entre madame X..., vendeuse, et "monsieur Alain Y..., gérant SARL Les Bastides des Maçonnières (société en formation). Dont le siège social est PLAN DE LA TOUR (83120), Quartier Sans Sébastien, Lei Gourres". La vente n'ayant pas été régularisée par acte authentique, et un dépôt de garantie de 75 000 euros consigné par le notaire séquestre, monsieur Y... a assigné madame X... en restitution dudit dépôt devant le tribunal de grande instance de Draguignan. (...) Il est constant que le dépôt de garantie a été réalisé par l'encaissement d'un chèque émis par une société MCA INVEST, dont monsieur Y... est le gérant. Il n'a pas qualité à prétendre, à titre personnel, en obtenir la restitution, même en présence de la délivrance par une société d'expertise comptable d'une attestation suivant laquelle le chèque en question a été "affecté dans le compte courant de Monsieur et Madame Y...", dès lors qu'aucune indication n'est donnée sur la société concernée par ce compte courant, que madame Y... ne figure pas sur l'extrait K bis de la société MCA INVEST, et que l'attestant ne précise pas si l'"affectation" dont il fait état s'est imputée sur un compte courant au moins créancier de la somme de 75.000 euros. Monsieur Y... est donc irrecevable dans la demande de restitution du dépôt de garantie. N'invoquant aucune faute contractuelle de madame Condroyer Z..., il est également infondé à demander sa condamnation au paiement dudit dépôt (...); Aux termes de la promesse, l'acquéreur doit verser au vendeur la somme de 75.000 euros à titre de clause pénale au cas où il ne régulariserait pas l'acte authentique après y avoir été mis en demeure par lettre recommandée avec avis de réception. A défaut d'avoir mis en demeure monsieur Y..., madame Condroyer Z... ne peut réclamer l'exécution de la clause pénale, et ne peut donc réclamer le versement entre ses mains du dépôt de garantie du même montant. (...); Il est équitable d'allouer à madame Condroyer Z... une somme de 3.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile (dont 1.500 euros au titre de la première instance)» ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QU' « aux termes de l'article 32 du code de procédure civile, est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir ; En l'espèce, il ressort de la lecture du chèque d'un montant de 75 000 euros établi le 8 mars 2008, jour du compromis, que cette somme a été tirée sur le compte de la SARL MCA INVEST ; Monsieur Y... sollicite la restitution d'une somme qu'il n'a pas versée mais qu'il l'a été par un tiers qui n'est pas partie au litige ; en effet, il ne verse aucun document permettant d'établir que le compte débité correspond à un compte courant qu'il aurait près de ladite société ; la présente demande de Monsieur Y... en restitution d'acompte est irrecevable » ;

1. ALORS QUE le juge ne peut dénaturer le sens clair et précis des écrits qui lui sont soumis ; que la promesse de vente conclue le 8 mars 2008 et visée par l'arrêt attaqué stipulait que si l'acquéreur exerçait la faculté de rétractation prévue par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ou si l'une des conditions suspensives n'était pas réalisée, tout acompte versé serait restitué « à l'acquéreur » ; qu'il résulte de l'arrêt que Monsieur Y... avait la qualité d'acquéreur sous conditions suspensives des biens objet de la promesse litigieuse ; que, dans ses écritures d'appel, Monsieur Y... sollicitait la restitution de l'acompte versé au titre de cette promesse en ce qu'il avait exercé ladite faculté de rétractation et que la condition suspensive d'obtention d'un prêt était défaillie ;

qu'en affirmant néanmoins que Monsieur Y... n'avait pas qualité à obtenir la restitution de cet acompte, la Cour d'appel a dénaturé, par omission, les termes clairs et précis de la promesse de vente litigieuse, violant par là même l'article 1134 du Code civil ;

2. ALORS QUE les parties à une promesse synallagmatique de vente ont en principe qualité pour agir en restitution des sommes payées en exécution de la promesse dont l'anéantissement est allégué, peu important que ces sommes aient été versées par un tiers à l'acte ; qu'il résulte de l'arrêt attaqué que Monsieur Y... avait la qualité d'acquéreur des biens objet de la promesse litigieuse ; qu'en affirmant néanmoins que Monsieur Y... n'avait pas qualité à obtenir la restitution de l'acompte versé au titre de cette promesse, dont il soutenait qu'elle avait été anéantie, au prétexte que cet acompte avait été payé par l'encaissement d'un chèque émis par la société MCA INVEST dont Monsieur Y... était le gérant, la Cour d'appel a violé les articles 32 du Code de procédure civile et 1589 du Code civil.

### TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré mal fondée la demande de Monsieur Y... tendant à obtenir la restitution de l'acompte versé à Madame X... pour défaut de qualité à agir en restitution de cet acompte et, en conséquence, d'AVOIR condamné Monsieur Y... à payer à Madame X... la somme totale de 3 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QU' « une promesse de vente d'un immeuble sous condition suspensive d'un prêt était signé le 8 mars 2008 entre madame X..., vendeuse, et "monsieur Alain Y..., gérant SARL Les Bastides des Maçonnières (société en formation). Dont le siège social est PLAN DE LA TOUR (83120), Quartier Sans Sébastien, Lei Gourres". La vente n'ayant pas été régularisée par acte authentique, et un dépôt de garantie de 75 000 euros consigné par le notaire séquestre, monsieur Y... a assigné madame X... en restitution dudit dépôt devant le tribunal de grande instance de Draguignan. (...) Il est constant que le dépôt de garantie a été réalisé par l'encaissement d'un chèque émis par une société MCA INVEST, dont monsieur Y... est le gérant. Il n'a pas qualité à prétendre, à titre personnel, en obtenir la restitution, même en présence de la délivrance par une société d'expertise comptable d'une attestation suivant laquelle le chèque en question a été "affecté dans le compte courant de Monsieur et Madame Y...", dès lors qu'aucune indication n'est donnée sur la société concernée par ce compte courant, que madame Y... ne figure pas sur l'extrait K bis de la société MCA INVEST, et que l'attestant ne précise pas si l'"affectation" dont il fait état s'est imputée sur un compte courant au moins créancier de la somme de 75.000 euros. Monsieur Y... est donc irrecevable dans la demande de restitution du dépôt de garantie. N'invoquant aucune faute contractuelle de madame Condroyer Z..., il est également infondé à demander sa condamnation au paiement dudit dépôt (...) ; Il est équitable d'allouer à madame Condroyer Z... une somme de 3.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile (dont 1.500 euros au titre de la première instance) » ;

ALORS QUE l'anéantissement d'une promesse de vente sous condition suspensive emporte effacement rétroactif du contrat et a pour effet de remettre les parties dans la

situation initiale ; que, par suite, la restitution de l'acompte versé en exécution de la promesse s'opère sans qu'il soit besoin d'invoquer une faute du promettant ; qu'en l'espèce, en déboutant Monsieur Y... de sa demande en restitution de l'acompte versé en exécution de la promesse litigieuse, au motif inopérant qu'il n'invoquait aucune faute de la promettante, et sans rechercher, comme elle y était invitée, si ladite promesse avait été anéantie, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1589 du Code civil.

#### QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Monsieur Y... à payer à Madame X... la somme de 15 000 euros à titre de dommages et intérêts et, en conséquence, d'AVOIR condamné Monsieur Y... à payer à Madame X... la somme totale de 3 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QUE Madame X... « réclame par ailleurs l'allocation de dommages et intérêts au motif que monsieur Y... n'a pas satisfait et de son seul fait à l'accomplissement de la condition suspensive qui est donc réputée applicable et doit faire son plein effet, renvoyant ainsi aux dispositions de l'article 1178 du Code civil selon lesquelles la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. Pour justifier avoir satisfait à son obligation contractuelle au titre de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, monsieur Y... verse aux débats un courrier d'un établissement bancaire aux termes duquel il est indiqué que le "comité des prêts a décliné votre demande de financement à hauteur de 700.000 euros (...)". Mais un tel document, qui ne donne aucune précision sur le taux d'intérêt sollicité par monsieur Y..., alors que la condition suspensive prévoyait l'obtention d'un prêt de 750.000 euros "au taux maximum hors assurance de %", ce qui implique qu'il doit rapporter la preuve de ne pas avoir obtenu de prêt à un taux hors assurance inférieur ou égal à 6 %, est impropre à justifier que la non réalisation de la condition suspensive n'a pas été due à son fait. Son inexécution contractuelle a entraîné pour madame Condroyer Z... une immobilisation de son bien qui lui a été préjudiciable, notamment en ce qu'elle ne lui a pas permis de le vendre en temps utile pour régulariser l'acquisition concomitante d'un immeuble, ce qui a entraîné pour elle le paiement de frais et de pénalités. Au vu de ces éléments (les autres éléments de préjudice invoqués tenant à des frais de prise en charge de l'hospitalisation de sa mère n'étant pas justifiés), la cour fixe son préjudice à la somme de 15.000 euros. Monsieur Y... est donc condamné au paiement de cette somme. (...) Il est équitable d'allouer à madame Condroyer Z... une somme de 3.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile (dont 1.500 euros au titre de la première instance) » ;

1. ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut au défaut de motifs ; que dans ses conclusions récapitulatives (p. 2, al. 4 et 5 et al. 9 à 11), Monsieur Y... soutenait qu'il avait rétracté son consentement à la promesse de vente litigieuse, dans le délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte portant vente d'immeuble sous conditions suspensives, de sorte que le projet d'acquisition ne devait avoir aucune suite ; que la Cour d'appel a condamné Monsieur Y... au paiement d'une somme à Madame X... en ce qu'il ne justifiait pas que la non réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt stipulée dans cette promesse n'était pas

due à son fait ; qu'en statuant ainsi, sans répondre au moyen péremptoire de Monsieur Y..., la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

2. ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en l'espèce, Madame X... se bornait à soutenir que l'acheteur n'avait pas satisfait à l'accomplissement de la condition suspensive d'obtention d'un prêt en ce qu'il n'avait fait aucune demande de prêt au nom de la SARL Les Bastides des Maçonnés ; qu'en relevant d'office le moyen tiré de ce que Monsieur Y... ne rapportait pas la preuve de ne pas avoir obtenu de prêt à un taux hors assurance inférieur à 6 % pour le condamner à payer des dommages et intérêts à Madame X... sur le fondement de l'article 1178 du Code civil, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

3. ALORS QU' une condition ne peut être réputée accomplie lorsque le débiteur, obligé sous cette condition, a présenté une demande de prêt conforme aux caractéristiques stipulées, sauf au promettant à démontrer que le débiteur a empêché l'accomplissement de la condition ; qu'en l'espèce, pour retenir que la condition était réputée accomplie et condamner le débiteur à payer des dommages et intérêts à la promettante, la Cour d'appel a affirmé que le débiteur devait rapporter la preuve de ne pas avoir obtenu de prêt à un taux hors assurance inférieur ou égal à 6 % ; qu'en statuant ainsi, quand il appartenait seulement au débiteur de présenter une demande de prêt conforme aux caractéristiques stipulées, la Cour d'appel a violé l'article 1178 du Code civil. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 7 avril 2011