

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 29 mai 2013**

**N° de pourvoi: 12-17.077**

ECLI:FR:CCASS:2013:C300625

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Terrier (président), président**

Me Blondel, SCP Ortscheidt, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 26 janvier 2012), que par une promesse synallagmatique du 18 août 2010, la société Number One a vendu à la société BMB un terrain et des bâtiments, sous plusieurs conditions suspensives dont l'obtention par l'acquéreur d'un prêt avant le 30 novembre 2010, l'acte devant être réitéré par acte authentique au plus tard le 31 décembre 2010 ; que la société BMB a sollicité la prolongation du délai de réalisation des conditions suspensives par courrier du 28 novembre 2010, auquel la société Number One n'a pas répondu puis, par lettre du 28 mars 2011 la société BMB a fait savoir qu'elle avait obtenu le financement nécessaire et sollicité la fixation d'une date pour la signature de l'acte authentique ; que la société Number One ayant répondu que la promesse était caduque, la société BMB l'a assignée en exécution forcée de la vente ;

Attendu que pour dire que la promesse de vente du 18 août 2010 n'était pas caduque l'arrêt retient qu'il ressort explicitement des termes du "compromis que la condition suspensive d'obtention de prêts était prévue dans l'intérêt de l'acquéreur, qu'il n'était pas prévu de sanction ou de caducité du « compromis » au cas d'irrespect du terme fixé pour la régularisation de la vente par acte authentique au 31 décembre 2010, qu'il en résulte que la société BMB était en droit de poursuivre la signature de l'acte authentique dès lors

que la société Number One ne l'avait pas auparavant mise en demeure de s'exécuter et n'avait pas agi en résolution de la convention ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un délai était prévu pour la réalisation de la condition suspensive et qu'à la date prévue pour la régularisation de la vente par acte authentique, cette condition n'était pas accomplie, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que le vendeur avait accepté un report du délai de signature, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 26 janvier 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Dijon ; 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 de Lyon ;

Condamne la société BMB aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société BMB à payer à la société Number One la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société BMB ;

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 Me Blondel, avocat aux Conseils, pour la société Number One.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir dit que le compromis de vente signé par les parties le 18 août 2010 est valide et n'est pas frappé de caducité et condamné en conséquence la société Number One à payer à la société BMB la somme de 49.000 euros à titre de dommages et intérêts, ensemble débouté la société Number One de ses propres demandes indemnitaires ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'aux termes du compromis de vente conclu le 18 août 2010 entre les parties, il a été convenu que la vente était prévue sous réserve de conditions suspensives – stipulées toutes en faveur de la société BMB – tenant, notamment à l'obtention par l'acquéreur, au plus tard le 30 novembre 2010, d'un ou de prêts d'un

montant total de 520.000 euros, à la résiliation par les preneurs, au plus tard le 30 novembre 2010, des baux commerciaux en cours et à la libération de l'immeuble de toute occupation, au plus tard le jour de la réitération de la vente par acte authentique, fixée au 31 décembre 2010 ; que d'abord, s'agissant de la défaillance de la condition suspensive d'obtention de prêts, dont la société Number One tire pour conséquence qu'elle a eu pour effet d'entraîner la caducité du compromis de vente, que le premier juge a relevé à juste titre, tout d'abord, qu'il ressortait explicitement des termes du compromis que cette condition suspensive était prévue dans l'intérêt de l'acquéreur, et que l'acte ne prévoyait pas que la non-obtention de prêts dans le délai fixé avait pour conséquence d'entraîner sa caducité, ensuite, qu'il n'était pas non plus prévu de sanction ou de caducité du compromis au cas d'irrespect du terme fixé pour la régularisation de la vente par acte authentique au 31 décembre 2010, enfin, que la clause pénale stipulée au compromis ne prévoyait pas davantage la caducité de l'acte en cas de dépassement du délai prévu pour l'obtention de prêts ou du terme fixé pour la régularisation par acte authentique ; qu'ensuite, qu'il n'est pas contesté que la société BMB a, par un courrier du 28 novembre 2010, informé la société Number One de sa volonté de prolonger le délai fixé pour la réalisation des conditions suspensives qui devaient être levées pour le 30 novembre et que cette dernière ne s'est pas manifestée à la suite de cette demande ; qu'à cet égard, le premier juge a par ailleurs souligné que la société Number One, qui était restée silencieuse à la demande de prorogation de délais sollicitée par la société BMB, n'a pas enjoint celle-ci, à l'expiration de celui fixé au 31 décembre 2010 pour la réitération de la vente par acte authentique, de régulariser sans délai, à peine de caducité du compromis de vente, et ne lui a adressé aucune mise en demeure en ce sens avant que son conseil ne se prévale, dans une lettre du 11 avril 2011, de l'expiration du délai initial et de la caducité ; que le notaire de la société BMB indique dans une attestation circonstanciée que des pourparlers entre les parties, et notamment avec le notaire de la société Number One, ont eu lieu durant le premier trimestre 2011 et que la société BMB avait, dès le mois de mars 2011, informé sa cocontractante qu'elle disposait du financement pour acquérir le bien ; que la Cour constate que la société BMB, ayant obtenu le 18 mars 2011 de la Caisse d'épargne un accord de financement dont elle justifie avoir rempli les conditions d'obtention, et s'être vue consentir ainsi le 30 mars suivant un « crédit d'accompagnement sous forme de découvert en compte courant » qu'elle a régularisé dans le délai imparti par la banque, était, du fait de la pérennité du compromis de vente – non atteint de caducité dès lors que le délai fixé pour sa régularisation par acte authentique n'avait pas été érigé en condition extinctive – en droit de poursuivre la signature de cet acte, dès lors que la société Number One ne l'avait pas auparavant mise en demeure de s'exécuter et n'avait pas agi en résolution de la convention ; qu'il résulte de ceci que la société BMB est fondée à voir juger qu'elle avait levé, en temps utile, la condition suspensive d'obtention de prêts stipulée au compromis du 18 août 2010, non atteint de caducité, en sorte que la société Number One n'est pas fondée en ses demandes indemnitaires tirées de l'inexécution par sa cocontractante de la promesse de vente, sachant que c'est la vendeuse qui a refusé de venir signer l'acte ; qu'en revanche que la société BMB est recevable à présenter, pour la première fois en cause d'appel, des demandes de nature indemnitaire, dès lors que ces demandes procèdent de l'évolution du litige qui ne lui permet plus, désormais, de solliciter l'exécution forcée de la convention, puisqu'elle n'est plus aujourd'hui en mesure d'assurer le financement de l'opération ; mais, si elle n'apparaît pas fondée à reprocher à l'appelante d'avoir eu une attitude déloyale, compte tenu du retard qu'elle-même a pris dans le financement de l'opération et des tergiversations qui se sont ensuivies, est en revanche en droit d'obtenir réparation du préjudice que la non-régularisation de la vente, imputable à celle-ci, lui a causé ; qu'il y a lieu, toutefois, de juger que l'indemnisation de ce préjudice doit avoir lieu, en l'absence de dol reproché et établi à l'encontre de cette dernière, dans la seule mesure de ce que les parties avaient pu prévoir lorsqu'elles ont conclu le compromis

de vente ; que la non-réalisation d'une importante plus-value alléguée par la société BMB n'apparaît pas, au regard des éléments produits aux débats, comme un élément de préjudice qui avait pu être envisagé par les deux parties, en sorte qu'il convient de limiter à la somme de 49.000 euros, correspondant au montant de la clause pénale stipulée au compromis, l'indemnité que la société Number one devra lui payer en réparation ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE les parties ont signé un compromis de vente le 18 août 2010 ; qu'elles se sont mises d'accord sur la chose vendue et sur le prix sous réserve de régularisation de plusieurs conditions suspensives ; que la condition suspensive litigieuse concerne l'obtention d'un emprunt par la société BMB auprès de sa banque ; qu'or, le compromis de vente précisait explicitement que la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt était prévue dans l'intérêt de l'acquéreur, et ne prévoyait pas que l'absence d'obtention d'un crédit dans le délai prévu (18 août 2010 – 30 novembre 2010) avait pour conséquence automatique la caducité de l'acte ; que le terme fixé pour la régularisation de l'acte authentique (31 décembre 2010) n'était, de même pas érigé en condition résolutoire de l'acte ; que dans le même sens, la clause pénale prévue contractuellement ne prévoyait pas la caducité du compromis en cas de dépassement du délai pour l'obtention du prêt, ni celui du terme pour la régularisation par acte authentique ; que dans le silence de l'acte, il existait donc une possibilité de dépasser les actes précités aux fins de régularisation ; qu'il est établi que la société BMB a sollicité la prorogation des délais fixés et que la SCI Number One n'a pas répondu à cette demande ; que si en matière contractuelle, le silence ne vaut généralement pas acceptation, le juge peut néanmoins apprécier ce silence au regard de la situation de fait, des liens existant entre les parties et de leur commune intention, comme le rappelle l'article 1156 du Code civil ; qu'en l'occurrence, après l'expiration du délai de régularisation par acte authentique, c'est-à-dire après le 31 décembre 2010, la SCI Number One n'a pas enjoint la société BMB de régulariser immédiatement l'acte sous peine de caducité de l'acte, et ne lui a adressé aucune mise en demeure en ce sens ; que le silence de la SCI Number One pouvait donc être légitimement interprété par la société BMB comme un acquiescement tacite au report de la signature d'acte authentique ; qu'au demeurant, le notaire de la société BMB indique dans une attestation circonstanciée que des pourparlers entre les parties, notamment avec le notaire de la société Number One, ont eu lieu durant le premier trimestre 2011, laissant penser que la venderesse acceptait la prorogation du terme ; qu'en informant dès le mois de mars son cocontractant qu'elle disposait du financement pour acquérir le bien, la société BMB agit dans un délai raisonnable, compte tenu des démarches qu'elle effectuait et de la complexité de l'opération ; qu'enfin, s'agissant de la durée de la proposition de financement par la Caisse d'Épargne, le « crédit d'accompagnement sous forme de découvert en compte courant » indique, dans la sous-section « validité du contrat » que ce contrat peut être considéré comme nul et non avenu s'il n'est pas renvoyé signé avant le 29 avril 2011 ; qu'or, ce contrat de financement, ayant effectivement été retourné signé par la société BMB, doit recevoir application et permet à cette dernière d'acquérir l'ensemble immobilier ; que le fait que le contrat de prêt ne respecte pas exactement les stipulations prévues au compromis ne nuit pas à la venderesse ; qu'au regard des considérations qui précèdent, il y a lieu de juger que le compromis n'est pas frappé de caducité et que toutes les conditions suspensives ont été levées, y compris celle concernant l'emprunt souscrit pour payer le prix ;

ALORS QUE, D'UNE PART, à moins qu'elle ne soit stipulée dans l'intérêt exclusif de l'un des cocontractants, la défaillance d'une condition suspensive emporte caducité de la

promesse synallagmatique de vente dont peuvent se prévaloir les deux parties ; qu'en considérant que la société Number One ne pouvait se prévaloir de la défaillance, à la date du 30 novembre 2010, de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, au motif que cette condition avait été stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur, sans s'assurer qu'elle l'avait été dans son intérêt exclusif, ce qui était contesté par l'appelante (cf. ses dernières écritures, p. 10, § 6 et 7), la Cour ne justifie pas légalement sa décision au regard des articles 1134, 1168 et 1176 du Code civil, violés ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, lors même que la condition suspensive relative à l'octroi d'un prêt aurait été stipulée dans le seul intérêt de l'acquéreur, le vendeur n'en est pas moins libéré, en l'absence même de clause stipulant expressément la caducité de la promesse de vente, si faute de réalisation de cette condition suspensive, la vente n'a pu être réitérée par acte authentique avant la date ultime de validité du compromis ; qu'en considérant que la condition suspensive avait été efficacement levée à la date du 30 mars 2011, cependant que le compromis de vente stipulait qu'il devait être réitéré par acte authentique avant le 31 décembre 2010, la durée de validité du compromis pouvant alors seulement être prorogée de quinze jours, sans pouvoir excéder la date du 15 janvier 2011, dans le cas où le notaire n'aurait pas reçu toutes les pièces nécessaires à la passation d'acte authentique, la Cour viole les articles 1134 et 1589 du Code civil ;

ET ALORS QUE, ENFIN, l'accord du vendeur pour que la durée de validité du compromis de vente fût prorogée ne pouvait être déduit, à défaut de toute manifestation non équivoque de volonté, ni du simple silence observé par la SCI Number One à réception de la demande de prorogation de délai que lui avait adressée la société BMB, ni de la circonstance qu'elle s'était abstenue de mettre en demeure sa cocontractante après l'expiration du délai de régularisation par acte authentique, ni davantage d'une simple reprise des pourparlers prétendument intervenue, par notaire interposé, au cours du premier trimestre 2011, mais n'ayant pas débouché sur un accord modificatif ; qu'en décidant le contraire, la Cour viole l'article 1134 du Code civil.

## SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la société Number One de sa demande tendant à l'octroi à titre provisionnel d'une somme de 21.820,92 euros, à valoir sur son préjudice résultant de la perte de loyers subie du fait des fautes commises par la société BMB ;

AU SEUL MOTIF PROPRE QUE la société Number One n'est pas fondée en ses demandes indemnitaires tirées de l'inexécution partielle par sa co-cocontractante de la promesse de vente, sachant que c'est la vendeuse qui a refusé de venir signer l'acte ;

ET AUX MOTIFS, A LES SUPPOSER ADOPTES DES PREMIERS JUGES, QUE s'agissant de la demande en paiement d'une indemnité d'occupation, la SCI Number One n'établit pas la faute de la société BMB ; que la SCI Number One ne caractérise pas non plus son propre préjudice ; qu'elle sera déboutée de sa demande reconventionnelle ;

ALORS QU' en ne recherchant pas, comme elle y était pourtant invitée (cf. dernières écritures de la société Number One, p. 17 in fine, 18 et 19), si la société BMB ne pouvait se voir reprocher d'avoir tardé à déposer ses demandes de prêt, cependant qu'un délai de dix jours lui était imparti par la promesse pour ce faire, et s'il n'en était pas résulté, pour la SCI Number One, un préjudice constitutif d'une perte de loyers, dans la mesure où conformément aux stipulations du compromis, elle avait pour sa part résilié les baux en cours à l'effet de rendre l'immeuble libre de toute occupation, étant ici observé que si même la vente avait été conclue, le transfert de propriété n'aurait pu avoir lieu qu'avec un retard de trois mois par rapport à la date convenue, la Cour, qui a pourtant elle-même constaté que la société BMB avait pris du retard dans le financement de l'opération et avait une part de responsabilité dans les tergiversations qui s'en étaient suivies (arrêt p. 7 § 4), prive son arrêt de base légale au regard des articles 1134 et 1147 du Code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Dijon , du 26 janvier 2012