

Texte intégral

FormationCass : Formation de section

updatedByCass : 2023-09-15

Solution : Rejet

Chainage : 627df8510d41e0057d43e3842022-05-12Cour d'appel de Douai 1B20/01975

idCass : 6502aed819cd7f05e6c29c1d

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2023:C300606

Publications : Publié au Bulletin

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 606

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

-----

Audience publique du 14 septembre 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 606 FS-B

Pourvoi n° T 22-18.642

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

-----  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
-----

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 14  
SEPTEMBRE 2023

La société Damien Clara architecture, société à responsabilité limitée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° T 22-18.642 contre l'arrêt rendu le 12 mai 2022 par la cour d'appel de Douai (chambre 1, section 2), dans le litige l'opposant à Mme [G] [O], domiciliée [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen unique de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Boyer, conseiller, les observations de la SAS Bouilloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de la société Damien Clara architecture, de la SCP Alain Bénabent, avocat de Mme [O], et l'avis de Mme Vassallo, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 27 juin 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Boyer, conseiller rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, Mme Abgrall, conseiller, Mme Djikpa, conseiller référendaire ayant voix délibérative, M. Zedda, Mmes Brun, Vernimmen, Rat, conseillers référendaires, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 43 1-5 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 (Douai, 12 mai 2022), par contrat du 24 octobre 2017, Mme [O] a confié à la société Damien Clara architecture (la société DCA) une mission de maîtrise d'oeuvre portant sur l'aménagement de son domicile personnel et sur la mise en conformité d'un cabinet médical aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
2. Le 12 juin 2018, la société DCA a indiqué à Mme [O] qu'elle entendait mettre fin au contrat.
3. Soutenant que le contrat d'architecte méconnaissait les dispositions des articles L. 313-1 et suivants du code de la consommation et devait être considéré comme conclu sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt destiné à financer les travaux et faisant valoir que celle-ci ne s'était pas réalisée à la date de la résiliation, Mme [O] a sollicité le remboursement des sommes versées à titre d'honoraires et le rejet des demandes de la société DCA.

## Examen du moyen

### Enoncé du moyen

4. La société DCA fait grief à l'arrêt de la condamner à payer une certaine somme à Mme [O] au titre des honoraires versés et de rejeter ses demandes, alors :

« 1°/ que l'engagement affecté d'une condition suspensive sans terme fixe

ne peut prendre fin par la volonté unilatérale de l'une des parties et subsiste

jusqu'à la défaillance de la condition, qui peut être retenue seulement quand il est certain que l'événement érigé en condition n'aura pas lieu ; qu'en l'espèce, pour rejeter la demande de la société DCA en paiement d'honoraires dirigée contre Mme [O], la cour a retenu que le contrat d'architecte qui les liait était conclu sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt, lequel n'avait été obtenu qu'en 2020, soit postérieurement à la résiliation du contrat d'architecte par la société DCA le 12 juin 2018, de sorte que la condition suspensive de l'obtention du prêt n'était pas réalisée ; qu'en statuant de la sorte, alors que les engagements issus du contrat d'architecte n'avaient pu prendre fin du seul fait de la volonté de la société

DCA et que le fait que Mme [O] soit parvenue ultérieurement à obtenir un financement excluait que la condition suspensive de l'obtention d'un prêt soit regardée comme défaillie, la cour d'appel a violé les articles 1304 et 1304-6 du code civil, dans leur rédaction issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°/ qu'en considérant que la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt était défaillie, en ce que Mme [O] n'avait obtenu son emprunt qu'après la résiliation du contrat d'architecte, sans pour autant constater qu'elle s'était vu opposer un refus à sa demande de prêt avant que le contrat n'ait été résilié, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1304 du code civil. »

#### Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a retenu que le contrat d'architecte, qui méconnaissait les dispositions des articles L. 312-2 et suivants du code de la consommation relatives à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, devait, par application de l'article L. 313-42 du même code, être considéré comme conclu sous la condition suspensive d'obtention du prêt destiné au financement de l'opération.

6. La règle suivant laquelle l'engagement affecté d'une condition suspensive sans terme fixe subsiste aussi longtemps que la condition n'est pas défaillie et ne peut prendre fin par la volonté unilatérale de l'une des parties ne prive pas celles-ci du bénéfice des stipulations du contrat prévoyant une faculté de résiliation unilatérale. Dans ce cas, le sort de la condition s'apprécie à la date de la résiliation.

7. Ayant retenu que la société DCA avait résilié le contrat le 12 juin 2018 et qu'à cette date la condition suspensive d'obtention du prêt immobilier ne s'était pas réalisée, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, sans être tenue de procéder à une recherche sur une éventuelle défaillance de la condition prise du comportement du débiteur en ayant empêché la réalisation, que ses constatations rendaient inopérante, que les honoraires versés par le maître de l'ouvrage devaient être remboursés et la demande en paiement d'un solde d'honoraires rejetée.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Damien Clara architecture 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 quatorze septembre deux mille vingt-trois.