

COUR DE CASSATION

Audience publique du **11 mai 2011**

Cassation

M. CACHELOT, conseiller doyen faisant fonction de
président

Arrêt n° 531 FS-P+B

Pourvoi n° H 10-14.536

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par M. Michel Boussekeyt, domicilié
59 rue des Ecoles, 59260 Hellemmes-Lille,

contre l'arrêt rendu le 29 juin 2009 par la cour d'appel de Douai (chambre 1,
section 1), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. Frédéric Lemaire, domicilié 11 rue de la Chapelle, 59152
Chereng,

2°/ à Mme Nathalie François, domiciliée 11 rue de la Chapelle,
59152 Chereng,

défendeurs à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 29 mars 2011, où étaient présents : M. Cachelot, conseiller doyen faisant fonction de président, M. Jardel, conseiller rapporteur, Mmes Lardet, Gabet, MM. Rouzet, Mas, Pronier, Echappé, Nivôse, Maunand, conseillers, Mmes Goanvic, Vérité, Abgrall, conseillers référendaires, M. Cuinat, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Jardel, conseiller, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de M. Boussekeyt, de la SCP Capron, avocat de M. Lemaire et de Mme François, l'avis de M. Cuinat, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1176 du code civil ;

Attendu selon l'arrêt attaqué (Douai, 29 juin 2009), que le 4 juillet 2000, M. Boussekeyt a donné à bail à M. Lemaire un immeuble à usage d'habitation pour une durée de 5 ans et par acte sous seing privé distinct du même jour, ils ont conclu une promesse synallagmatique de vente de cet immeuble, sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt, au plus tard le 1er août 2005 ; que par avenant du 16 novembre 2004, auquel Mme François est intervenue en qualité de coacquéreur, les parties ont stipulé que le prêt devait être obtenu dans le mois suivant la signature de l'avenant, à peine de caducité de la promesse ; que M. Boussekeyt ayant refusé de signer l'acte de vente, M. Lemaire et Mme François l'ont assigné pour se voir déclarer propriétaires de l'immeuble ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que la date d'autorisation du prêt - le 14 décembre 2004 - est antérieure à l'expiration du délai prévu par l'avenant de la promesse de vente - le 16 décembre 2004 - et qu'il importe peu que cet accord ait été notifié aux acquéreurs le 24 décembre 2004 ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la banque n'avait transmis à l'acquéreur une offre de prêt que le 24 décembre 2004, après l'expiration du délai prévu pour la réalisation de la condition suspensive, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 29 juin 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; 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 Douai, autrement composée ;

Condamne M. Lemaire et Mme François aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Lemaire et Mme François à verser à M. Boussekeyt la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de M. Lemaire et Mme François ;

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 onze mai deux mille onze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour M. Boussekeyt

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir constaté la vente de l'immeuble sis à Chereng, 11 rue de la Chapelle, par Monsieur BOUSSEKEYT à Monsieur LEMAIRE et Madame FRANCOIS, en indivision et chacun pour moitié, au prix de 36 587 €,

AUX MOTIFS QUE il ressort des termes de la promesse synallagmatique de vente du 4 juillet 2000 et de l'avenant du 16 novembre 2004 que la date de réalisation de la condition suspensive prévue au 1er août 2005 dans l'acte initial est remplacée dans l'avenant par celle du 16 novembre 2004 et que le « compromis du 4 juillet 2000 » doit être « relu avec cette nouvelle date » ; que l'acte du 16 novembre 2004 prévoit ainsi les modalités suivantes : « 1) délai d'obtention du prêt fixé un mois après la date X, 2) attestation de prêt accordé à faire parvenir au vendeur dans le mois suivant la date x, 3) régularisation de la vente dans le délai de trois mois après X ; que la date du 1er août 2005 du compromis initial est remplacée par la date X, c'est-à-dire le 16 novembre 2004 » ; qu'il ressort de ces stipulations que le délai d'obtention du prêt était fixé au 16 décembre 2004, soit un mois après le 16 novembre 2004, ce dont Monsieur BOUSSEKEYT a convenu dans son message du 30 avril 2004 ; que par ailleurs, les termes de l'acte du 4 juillet 2000, non modifiés sur ce point par l'avenant du 16 novembre 2004, ne prévoient la caducité de la promesse de vente qu'au cas où la condition suspensive d'obtention de prêt ne se réaliserait pas dans le délai d'un mois à compter du 1er août 2005 ; que l'avenant du 16 novembre 2004 a donc vocation à devenir caduc de plein droit si la condition suspensive relative au prêt n'est pas réalisée pour le 16 décembre 2004, soit un mois après la date X du 16 novembre 2004 ; que cette condition vise « l'obtention par l'acquéreur d'un ou plusieurs prêts d'un montant de 240 000 F » ; qu'ainsi, le prêt a bien été obtenu à cette date, peu important que cet accord ait été notifié aux acquéreurs quelques jours plus tard, le 24 décembre 2004 et qu'eux-mêmes n'aient pu accepter l'offre qu'après l'expiration du délai prévu par l'article L.312-1 du code de la consommation ; qu'en effet, dès le 14 décembre 2004, l'accord de la banque était donné et les consorts LEMAIRE FRANCOIS qui en bénéficiaient étaient les seuls à pouvoir y renoncer ; que le courrier des notaires du 23 juin 2005 faisant état d'une demande de prêt immobilier déposée par Madame FRANCOIS et Monsieur LEMAIRE au Crédit Mutuel de Baisieux le 14 décembre 2004 s'avère sans incidence sur le litige dès lors que la Caisse de Crédit Mutuel de Villeneuve d'Ascq Annapes indique précisément dans l'offre de prêt susvisée que la date d'autorisation du prêt est celle du 14 décembre 2004 et qu'à cette date, la banque avait accepté de financer l'acquisition de l'immeuble en cause ; que quant à la remise d'une attestation de prêt au vendeur, cette formalité prévue dans l'acte du 16 novembre 2004

n'est concernée par aucune sanction contractuelle, aucune caducité ; qu'au vu de ces considérations, il apparaît que la condition suspensive d'obtention par l'acquéreur d'un prêt conforme aux stipulations du contrat était remplie dès le 14 décembre 2004 et donc, antérieurement à la date limite prévue le 16 décembre 2005, sous peine de caducité ; que la caducité de la vente ne peut donc être constatée ; que dans ces conditions, et alors que l'acte du 4 juillet 2000 vaut vente, que Monsieur LEMAIRE et Madame FRANCOIS ont obtenu leur prêt avant le 16 décembre 2004, qu'ils sont restés à la disposition du notaire pour signer l'acte authentique et que la réitération de la vente n'est pas intervenue du seul fait du refus de Monsieur BOUSSEKEYT, il convient de constater le caractère parfait de la vente au profit de Monsieur LEMAIRE et de Madame FRANCOIS, chacun pour moitié indivise ;

1) ALORS QUE toute condition doit être accomplie de la manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût et lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'évènement soit arrivé ; qu'en l'espèce, la promesse de vente du 4 juillet 2000 puis l'avenant du 16 novembre 2004 formé à la demande des bénéficiaires de la promesse, ont prévu, sous la sanction de la caducité, une date de réalisation de la promesse antérieure à la date initialement prévue, soit le 16 décembre 2004, l'avenant énonçant que la réalisation de la condition suspensive sera effective à la condition que le délai d'obtention du prêt expirant le 16 décembre 2004 soit respecté, que, dans le même délai, une attestation de prêt accordé parvienne au vendeur et qu'encre, la régularisation de la vente soit opérée dans un délai de trois mois après le 16 décembre 2004 ; qu'en décidant que la condition suspensive d'obtention de prêt était réalisée le 14 décembre 2004, par un document de la banque intitulé « offre et contrat de prêt immobilier », peu important que la notification ait été reçue par les emprunteurs le 24 décembre 2004, soit hors délai, qu'ils n'aient pu accepter l'offre qu'ultérieurement encore, une fois écoulé le délai fixé par l'article L.312-1 du code de la consommation, et que le promettant n'ait pas reçu dans le délai l'attestation d'accord de prêt, la cour d'appel qui a refusé de retenir que le délai d'obtention de prêt avait expiré, celle-ci devant s'entendre d'un contrat de prêt accepté et formé, mais qui a constaté que la vente présentait un caractère parfait dès l'émission de l'offre de prêt par la banque, a, en statuant ainsi, violé les articles 1175 et 1176 du code civil ;

2) ALORS QUE l'avenant du 16 novembre 2004 ayant énoncé que le compromis de vente du 4 juillet 2000 devait se lire avec la « nouvelle contrainte » relative à la date de réalisation de la condition suspensive d'octroi de prêt, celle-ci s'entendant tout à la fois du délai d'obtention du prêt soit un mois après la date de signature de l'avenant, de la remise, au promettant, de l'attestation de prêt accordé à faire parvenir dans le même délai et la régularisation de la vente dans les trois mois, la sanction de la caducité prévue par les parties dans

la promesse de vente initiale devait s'appliquer au défaut d'obtention de prêt, tel que défini par l'avenant, et notamment s'appliquer au défaut de remise, au promettant, dans le délai d'un mois, soit le 16 décembre 2004, de l'attestation de prêt ; qu'en énonçant que la sanction de la caducité, prévue par la promesse de vente initiale, ne portait que sur l'obtention du prêt et non pas sur la remise de l'attestation, par le vendeur, dans le délai d'un mois, du prêt accordé, la cour d'appel qui a néanmoins déclaré parfaite la vente a, en statuant ainsi, méconnu le sens et la portée des actes formés entre les parties, violant ainsi l'article 1134 du code civil, ensemble le principe de l'interdiction faite au juge de dénaturer le document de la cause.