

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 6 mai 2014**

**N° de pourvoi: 12-23608**

ECLI:FR:CCASS:2014:C300610

Non publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**

Me Le Prado, Me Spinosi, 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, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que la promesse de vente de leur maison consentie par les époux X... aux époux Y... était assortie de la condition suspensive de l'obtention d'un prêt d'un montant de 478 800 euros, au taux d'intérêt maximum de 6, 5 % et pour une durée de 25 ans, et que la société Banque populaire du Nord avait rejeté la demande de prêt des époux Y... d'un montant de 421 800 euros et relevé souverainement que cette société ne leur aurait pas accordé le prêt de 478 800 euros, d'un montant bien supérieur, la cour d'appel, devant laquelle la conformité de cette demande, produite par les époux Y..., aux autres caractéristiques du prêt n'était pas contestée, a pu, abstraction faite d'un motif surabondant et sans dénaturation de la lettre du 29 août 2008, en déduire que la non-réalisation de la condition suspensive ne leur était pas imputable et que la demande des époux X... devait être rejetée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu 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 six mai deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Spinosi, avocat aux Conseils, pour les époux X...,

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté les époux X... de leurs demandes indemnitaires et de les avoir condamnés à rembourser aux époux Y... la somme de 5000 € versée à titre d'acompte ;

Aux motifs que, « Aux termes de l'acte intitulé vente de biens et droits immobiliers sous conditions suspensives, M. Stéphane Y... et Mine Nancy Z... épouse Y... se sont engagés à financer l'acquisition du bien immobilier, soit un prix total de 703 800 euros ainsi détaillé

:

- prix principal : 622 000 euros

-meubles meublants : 16 000 euros

-provision pour frais d'emprunt : 2200 euros

-frais de négociation : 24 000 euros

-provision pour frais d'acte : 39 600 euros

à l'aide de deniers personnels et assimilés à concurrence de 225 000 ` eures et d'un ou plusieurs prêts bancaires ou assimilés d'un montant total de 478 800 euros, au taux d'intérêt maximum de 6, 5 % pour une durée de 25 ans, " d'où des charges mensuelles maximales de 2593, 50 euros " .

Il était également mentionné au chapitre caractéristiques des prêts l'existence d'un " prêt relais in fine plus long terme " dont le montant et la durée n'étaient pas précisés.

L'acquéreur précisait qu'il entendait solliciter ce ou ces prêts par des démarches personnelles auprès des organismes de son choix, et notamment auprès de HSBC.

La durée de validité de la condition suspensive d'obtention des prêts a été fixée à 60 jours, soit à l'échéance du 24 septembre 2008, étant précisé que " la présente condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que l'acquéreur aura obtenu, dans le délai fixé ci-avant un ou plusieurs prêts couvrant le montant global de la somme à financer par emprunt et répondant aux caractéristiques définies au paragraphe D " (ci-dessus).

L'acquéreur s'est également obligé à déposer une ou plusieurs demandes de prêt répondant aux caractéristiques définies et couvrant le montant global de la somme à financer par emprunt dans le délai de 10 jours et à en justifier au vendeur et/ ou au mandataire dans les 48 heures du dépôt.

L'acte contient une clause selon laquelle si la condition suspensive n'est pas réalisée dans le délai prévu (60 jours) sans que ce défaut incombe à l'acquéreur, chacune des parties retrouvera sa pleine et entière liberté de part et d'autre et, dans ce cas, tout versement effectué par l'acquéreur lui sera immédiatement et intégralement restitué ; en revanche, si la non-obtention des prêts a pour cause la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou tout abus de droit de l'acquéreur, comme en cas de comportements ou de réticences de nature à faire échec à l'instruction des dossiers ou à la conclusion des contrats de prêt, le vendeur pourra demander au tribunal de déclarer la condition suspensive de prêt réalisée, en application de l'article 1178 du code civil, avec attribution de dommages et intérêts pour le préjudice subi du fait de l'immobilisation abusive des biens à vendre.

L'article 1178 du code civil énonce que la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

Il incombe au créancier d'une obligation sous condition suspensive de prouver que le débiteur a empêché la réalisation de celle-ci, mais il appartient aux acquéreurs qui s'étaient obligés, dans un délai déterminé, à déposer des demandes de prêt conformes aux prévisions du contrat, de justifier de l'exécution de cette obligation.

Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 3 octobre 2008, M. et Mme Y... ont écrit qu'ils étaient dans l'obligation de se désister de l'acquisition de la maison située à SAINT ETIENNE AU MONT, expliquant que M. et Mine X..., à l'expiration du délai de réalisation de la condition suspensive fixé au 24 septembre 2008, avaient accepté de prolonger cette condition de dix jours, pour attendre la réponse des deux dernières banques " où le dossier devait passer en comité " , que, ces dernières leur ayant finalement signifié leur refus, ils envoyaient leurs lettres en pièces jointes, à ajouter aux refus qu'ils avaient envoyés le 24 septembre à Mme A... (représentante de l'agence

OPALE GESTION IMMOBILIÈRE).

M. et Mme Y... produisent en effet un courriel daté du 25 septembre 2008, adressé par M. B..., conseiller financier, à Mme A..., dans lequel celui-ci annonce qu'il lui envoie un troisième refus en pièce jointe " (après les deux qu'il vient de lui envoyer) ", mais qu'il a bon espoir d'obtenir un accord dans les dix jours de deux banques (...) et qu'il compte sur elle pour avoir une prolongation officielle de la condition suspensive.

Il apparaît ainsi qu'antérieurement au 24 septembre 2008, date d'expiration du délai de réalisation de la condition suspensive, les époux Y... ont déposé une demande de prêt auprès de la Banque Populaire du Nord et du CREDIT FONCIER DE FRANCE, puisque ces deux organismes ont répondu, le premier par lettre du 29 août 2008 et le second par lettre du 15 septembre 2008, et que, postérieurement à cette date, après s'être rapprochés de l'agence immobilière pour obtenir une prolongation du délai, ils ont soumis leur dossier à deux autres banques qui ont également refusé l'octroi d'un prêt, la Banque Patrimoine et Immobilier par lettre en date du 2 octobre 2008 et la BNP PARIBAS INVEST IMMO par lettre du même jour.

Il ne peut être reproché aux époux Y... de ne pas avoir déposé leur demande de prêt dans le délai de 10 jours et de ne pas avoir justifié auprès des vendeurs ou leur mandataire du dépôt de leurs dossiers dans le délai de 48 heures, alors que, les dispositions de l'article L 312-16 du code de la consommation étant d'ordre public, il ne pouvait leur être imposé des obligations contractuelles de nature à accroître les exigences de ce texte.

Les époux X... ne peuvent soutenir qu'ils n'ont jamais eu aucune information sur les démarches effectuées par les époux Y... avant le 13 janvier 2009, date à laquelle l'agence MARC DUPONT IMMOBILIER a reçu un courriel du courtier " meilleurtaux. corm ".

Il ressort en effet des courriels ci-dessus que L'AGENCE OPALE GESTION IMMOBILIÈRE, également chargée de la vente a été informée du refus d'octroi de prêt émanant de trois organismes financiers, le 25 septembre 2008, soit le lendemain de l'expiration du délai de 60 jours fixé par la promesse synallagmatique de vente et que les époux Y... ont poursuivi leurs démarches, postérieurement à cette date, après avoir sollicité une prorogation amiable du délai de réalisation de la condition suspensive dans l'attente de la réponse de deux autres banques.

Ils n'ont pas obtenu l'autorisation expresse des vendeurs quant à une prorogation amiable de ce délai, mais, aux termes d'un courriel du 26 septembre 2008, Mme A..., représentante de l'agence OPALE GESTION IMMOBILIÈRE, a indiqué qu'elle était d'accord pour attendre la réponse de ces deux banques dans les dix jours à venir. Il est établi que les époux Y... ont informé les vendeurs de ce qu'ils devaient renoncer à la vente, au motif qu'ils n'avaient pas obtenu de prêt, le 3 octobre 2008, soit neuf jours après l'expiration du délai convenu.

Il était précisé dans l'acte que les acquéreurs devaient effectuer des démarches auprès des organismes de leur choix, et " notamment auprès de HSBC ", ce qui n'implique pas l'obligation de s'adresser exclusivement à la banque HSBC.

Dans la mesure où les époux Y... ont déposé des demandes de prêt auprès de trois organismes bancaires au moins, ils justifient avoir respecté leur obligation à ce titre. Seule l'obtention d'un prêt immobilier d'un montant déterminé faisait l'objet d'une condition suspensive, de sorte que l'argumentation relative au montant et à la réalité de l'apport personnel et du prêt relais lesquels, en tout état de cause, ne pouvaient suffire à financer le bien et dont il n'apparaît pas dans la promesse qu'ils conditionnaient l'octroi du dit prêt immobilier, est inopérante.

Dans sa lettre en date du 29 août 2008, la Banque Populaire du Nord indique qu'elle n'a pas convenance à donner une suite favorable à la demande d'un prêt de 421 800 euros, ce qui permet d'établir qu'elle n'aurait pas accordé un prêt de 478 800 euros, d'un montant bien supérieur, seul mentionné dans la promesse synallagmatique de vente.

Dans ces conditions, le fait que le CREDIT FONCIER DE FRANCE et la banque

PATRIMOINE ET IMMOBILIER n'aient précisé dans leurs courriers en date des 15 septembre et 2 octobre 2008, ni le montant du prêt sollicité, ni le taux d'intérêt, ni la durée de remboursement ne permet pas à lui seul de constater que les demandes de prêt n'étaient pas conformes au contrat.

La lettre de refus de la BNP PARIBAS en date du 2 octobre 2010 fait référence à un montant de prêt demandé de 869 917 euros d'une durée de 300 mois, soit le double du montant du prêt stipulé au contrat, ce qui est manifestement sans aucun rapport avec les caractéristiques convenues en ce qui concerne le seul prêt immobilier, puisqu'il est supérieur au prix total d'acquisition.

Il ne peut être tiré aucune conséquence de cette attestation.

Les époux X... reprochent aux époux Y... d'avoir menti sur leurs capacités contributives afin d'immobiliser l'immeuble et font valoir que la rubrique " emprunts en cours " n'est pas renseignée, laissant supposer l'absence de tout crédit.

Les acquéreurs ont cependant remis à l'agence immobilière OPALE leurs bulletins de salaire des mois de juillet à septembre 2008, leur avis d'imposition sur les revenus de l'année 2007 et le nouveau contrat de travail de M. Y..., daté du 25 août 2008, dont il ressortait que celui-ci percevrait un salaire mensuel brut d'un montant de 9 350 euros. Les précisions figurant dans l'acte du 24 juillet 2008 (ressources mensuelles nettes de 7 750 euros et charges mensuelles maximales de remboursement de 2 593, 50 euros) étaient bien conformes à la situation des époux Y....

Par ailleurs, pour permettre l'instruction de leur demande de prêt, postérieurement au 3 octobre 2008, auprès d'autres organismes financiers, les époux Y... justifient avoir transmis à la société LITTORAL FINANCE BOULOGNE, à la demande de celle-ci, les échéanciers de remboursement de leurs prêts à la consommation en cours, faisant apparaître ainsi l'existence de tels prêts.

En outre, dans un courriel en date du 14 juillet 2008 adressé à l'agence OPALE GESTION IMMOBILIERE, antérieur à la signature de la promesse synallagmatique de vente, ils avaient bien indiqué ne pas pouvoir verser un acompte supérieur à 5 000 euros en raison de difficultés passagères de trésorerie.

Les époux X... ne prouvent pas en conséquence que les époux Y... ont dissimulé sciemment leur situation financière réelle et notamment, l'existence de leur endettement. Certes, ils établissent que les époux Y... ont probablement surestimé leurs capacités financières, mais ils ne rapportent pas la preuve de ce que ceux-ci ont exécuté de mauvaise foi les obligations mises à leur charge en ce qui concerne l'obtention d'un prêt immobilier conforme aux caractéristiques du contrat, et qu'ils ont montré un comportement déloyal qui seul serait à l'origine de la non obtention du prêt de 478 800 euros figurant au contrat.

Le jugement doit être infirmé en ce qu'il a dit que la condition suspensive devait être réputée accomplie, au sens de l'article 1178 du code civil et condamné les époux Y... au paiement de la somme de 63 800 euros au titre de l'indemnité contractuelle.

La condition suspensive ne s'étant pas réalisée, chacune des parties retrouve sa pleine et entière liberté de part et d'autre et, dans ce cas, tout versement effectué par l'acquéreur lui sera immédiatement et intégralement restitué.

Il convient de condamner solidairement les époux X... à rembourser aux époux Y... la somme de 5 000 euros versée par eux à titre d'acompte, augmentée des intérêts au taux légal majorés de moitié à compter du 26 juin 2009, quinzième jour suivant la lettre de mise en demeure en date du 10 juin 2009 d'avoir à restituer l'acompte, en application des dispositions de l'article L312-16 du code de la consommation » ;

Alors, d'une part, qu'il appartient aux acquéreurs de démontrer que les demandes de prêt étaient conformes aux caractéristiques prévues dans la promesse de vente ; qu'en retenant, par des motifs impliquant un reversement de la charge de la preuve, que les vendeurs ne rapportent pas la preuve de l'exécution de mauvaise foi par les époux Y...

des obligations mises à leur charge concernant l'obtention d'un prêt immobilier conforme aux caractéristiques du contrat et que le fait que le CREDIT FONCIER DE FRANCE et la banque PATRIMOINE IMMOBILIER n'aient précisé dans leur courriers en date des 15 septembre et 2 octobre 2008, ni le montant du prêt sollicité, ni le taux d'intérêt, ni la durée de remboursement ne permet pas à lui seul de constater que les demandes de prêt n'étaient pas conformes au contrat, la Cour a violé l'article 1315 du Code civil ;

Alors, d'autre part et subsidiairement, que la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ; qu'il appartient aux acquéreurs de démontrer que les demandes de prêt étaient conformes aux caractéristiques prévues dans la promesse de vente ; qu'en estimant que le refus de la Banque Populaire du Nord d'accorder un prêt d'un montant de 421 800 €, par un courrier en date du 29 août 2008, démontre que les acquéreurs ont exécuté leurs obligations loyalement, sans constater toutefois que ces derniers avaient sollicité auprès de cette banque un prêt conforme aux stipulations prévues dans la promesse de vente, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1178 et 1315 du Code civil ;

Alors, enfin et subsidiairement, qu'en retenant que le refus opposé par la Banque Populaire du Nord démontre que les acquéreurs ont exécuté loyalement leurs obligations, quand il résultait pourtant du courrier de cette banque en date du 29 août 2008 que seul le montant du prêt avait été indiqué dans la demande de financement à l'exclusion de toutes les autres caractéristiques prévues dans la promesse de vente, la Cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de ce courrier en violation de l'article 1134 du Code civil.

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Douai , du 4 juin 2012