

RTD Civ. 2004 p.112

Interprétation « privilégiante » de la promesse de vente sous condition suspensive, en faveur du bénéficiaire-consommateur(Civ. 3^e, 24 sept. 2003, D. 2003.AJ. 2694 , Bull. civ. III, n° 164)

Pierre-Yves Gautier, Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris II)

Parmi les méthodes modernes d'interprétation des lois contemporaines, il en est une qui tend à prendre un rôle croissant, qui aurait sans doute plu à François Gény : c'est celle dite « *privilégiante* », ou *in favorem*, en vertu de laquelle le professionnel ou le juge, se dépouillant du caractère normalement objectif de l'interprétation des normes, est amené à faire son choix en tenant compte des intérêts à sauvegarder de telle ou telle catégorie de personnes (V. H. Roland et L. Boyer, Introduction au droit, Litec, 2002, n° 378). Une mesure de politique juridique, générale.

Qui se traduira, en cas d'obscurité du texte (ou du contrat, ou de la situation juridique querellée), c'est-à-dire *de doute*, par l'adoption de la solution la plus favorable à la partie désignée comme devant être spécialement protégée.

Il s'agit d'un principe général du droit, non écrit (V. par ex. dans les propriétés incorporelles, P.-Y. Gautier, Propriété littéraire et artistique, 4^e éd. PUF, 2001, n° 22 : interprétation du code de la propriété intellectuelle *in favorem auctoris*).

Mais qui se trouve de plus en plus souvent déposé dans le marbre des codes spéciaux : ainsi, du code du travail, au sujet du respect des règles de forme et de fond du licenciement, article L. 12214-3 alinéa 3, « *si un doute subsiste, il profite au salarié* ».

Ou du code de la consommation, dans son bref chapitre, insuffisamment utilisé, consacré à l'interprétation des contrats proposés au consommateur, article L. 133-2 alinéa 2 : les clauses « *s'interprètent en cas de doute dans le sens le plus favorable au consommateur ou au non-professionnel* ».

Un arrêt rendu le 24 septembre 2003 par la troisième chambre civile vient confirmer avec éclat ce nouveau courant du droit des contrats : les propriétaires d'un immeuble promettent de le vendre à un couple, sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition, avant le 1^{er} juin suivant ; le 30 mai, la banque contactée par les bénéficiaires, donne son accord ; mais elle ne formalise son offre, conformément au code de la consommation que le 4 juin. Les promettants en prennent prétexte pour considérer que l'engagement est caduc et refusent de signer l'acte de vente.

Les juges du fond, saisis d'une demande d'exécution forcée par les bénéficiaires, les déboutent, considérant que l'offre régulière de crédit n'ayant été formulée que postérieurement à la date limite, la condition devait être tenue pour défaillie.

Sur pourvoi des acheteurs, c'est la cassation, au visa des articles 1134 du code civil et L. 312-16 du code de la consommation : les dispositions de ce dernier texte « *sont édictées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur* (et la cour d'appel) avait relevé que la banque *avait informé* les emprunteurs de l'octroi du crédit dans le délai de la condition suspensive ».

Commençons par lire l'article L. 312-16 : ce texte dispose que l'acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement, mais ne nous apprend rien de plus ; ce sont les articles L. 312-7 et 8 qui détaillent le contenu de l'offre réglementée par le code.

C'est vrai que dans les rapports entre l'établissement de crédit et le consommateur, l'offre du 30 mai n'était pas suffisante et ne constituait au mieux qu'un accord de principe (sur les termes rigoureux du code de la consommation en matière d'offre de prêt et la sanction par la nullité de leur non-respect, V. par ex. Ph. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gautier, Contrats spéciaux, Defrénois, 2003, n° 954).

Mais ici, il s'agissait d'apprécier la réalisation d'une condition suspensive contenue *dans un autre contrat*, conclu par le même consommateur avec un tiers, qui opposait à celui-ci l'insuffisance de l'accord de principe.

Pour la Cour de cassation, c'est une question différente, qui appelle une réponse différente et on peut l'en approuver, pour au moins trois raisons.

- Tout d'abord, sur le fondement susvisé de l'interprétation « privilégiante » : il est clair que si l'on accepte la thèse des juges du fond, les formalités résultant des dispositions combinées des articles L. 312-7, 8 et 16 se retournent contre le particulier qu'il s'agissait de protéger. De sorte que pour assurer la cohérence des textes et respecter leur finalité, le juge est amené à interpréter la norme en faveur du sujet de droit qu'elle a en vue, ici, le consommateur. « *La protection du consommateur emprunte la voie de la technique de l'interprétation* » (J. Ghestin, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3^e éd. avec C. Jamin et M. Billiau, LGDJ, 2001, n° 33, au sujet de l'art. L. 133-2 c. consom., mais la réflexion peut être étendue à tous les textes de cette facture).

L'interprétation finalement donnée par le juge procède alors de l'analyse préalable du fondement de la règle et de sa nature. Là comme ailleurs, « *la nature juridique commande le régime de l'institution* » (J. Carbonnier, Droit civil, Introduction, 27^e éd. PUF, 2002, § 156).

- Ensuite, on ne saurait retourner le formalisme du droit de la consommation contre celui qu'il tend à protéger. C'est évidemment l'esprit des *nullités relatives* (Ph. Malaurie, L. Aynès et Ph. Stoffel-Munck, Les obligations, Defrénois, 2003, n° 702 : « la nullité sanctionnant la méconnaissance d'une législation de protection *ne peut être invoquée que par la partie que la loi protège* », avec l'exemple de la violation du TEG dans le prêt ; rapp. la jurisprudence citée dans la Revue des contrats [RDC], 2003.279-280, sur les conséquences qui en découlent sur le pouvoir du juge).

On peut encore avancer l'idée très processuelle qu'il y a des griefs que certaines personnes n'ont *pas qualité* pour

formuler à la place d'autres, nommées et spécialement habilitées à cet effet.

- Enfin et comme le relève expressément l'arrêt commenté, c'est *l'information* de ce que la demande de prêt est acceptée qui compte, à la fois de l'acheteur/emprunteur par la banque et du vendeur par le premier. Le fond, pas la forme, qui relève pour l'essentiel des rapports internes au contrat de prêt. C'est en ce sens qu'on peut lire les précédents qui évoquent « *l'offre régulière* » faite par le prêteur à l'acheteur et qui déclenchent le caractère désormais contraignant du contrat principal de vente, sur lequel s'est greffé le prêt (V. par ex. Civ. 1^{re}, 9 déc. 1992, JCP 1993.II. 22106, 1^{re} esp. note A. Gourio, au sujet la rétractation de l'emprunteur ; Ph. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gautier, *op. cit.* n° 126 : « le prêt est obtenu *du seul fait que le prêteur a adressé à l'emprunteur une offre de prêt conforme à sa demande* » ; F. Collart-Dutilleul et Ph. Delebecque, *Contrats civils et commerciaux*, 6^e éd. Dalloz, 2002, n° 55 ; P.-H. Antonmattéi et J. Raynard, *Contrats spéciaux*, 3^e éd. Litec, 2002, n° 57). A sa demande, pas au détail pointilleux du code de la consommation, en tout cas pas à ce stade.

On notera à cet égard que le qualificatif « régulière » attaché à l'offre par les juges du fond, ne figure pas dans l'article L. 312-16. Et s'y trouverait-il, cela ne changerait probablement rien.

Ce qui compte, que l'on n'en soit qu'à l'accord de principe ou que la formalisation soit effectuée, c'est que le prêteur soit valablement engagé, qu'il ait donné son consentement et ne puisse y revenir sans se faire condamner (comp. A. Gourio, note préc.)

Il serait en revanche anormal d'admettre qu'il faille en plus que l'emprunteur accepte l'offre, ce qui rendrait la condition potestative, car soumise à son entière discrétion. L'article L. 312-10 envisage certes son acceptation, mais c'est à nouveau dans les rapports des parties au prêt, pas dans ceux avec le vendeur. En toute hypothèse, c'est ici l'acheteur qui se prévalait de la formation du contrat.

Au fond, la solution retenue consomme une sorte de « divisibilité » partielle, dans l'ensemble contractuel normalement indivisible que constitue l'opération de vente avec emprunt. *La formalisation de l'offre de prêt n'est pas l'affaire du vendeur.*

Peut-être que du point de vue de la technique contractuelle, support de la sécurité juridique, les contrats-type devraient-ils désormais recevoir une mention précise et non ambiguë, du type : « *offre conforme aux dispositions du code de la consommation, dans le délai requis, un simple accord de principe étant insuffisant* ». Si le délai accordé est suffisant, on ne voit pas ce qui pourrait porter préjudice au consommateur et les vendeurs seront satisfaits. Ou au contraire : « *l'offre sera réputée acquise dès l'accord manifesté par tous moyens par l'établissement de crédit* ». Mais la clause est évidemment moins protectrice, donc on « privilégiera » la première.

Mots clés :

CONTRAT ET OBLIGATIONS * Exécution * Interprétation * Promesse de vente * Consommation