

**Cour de cassation  
Troisième chambre civile**

**25 janvier 2018**  
n° 16-26.385  
Texte(s) appliqué

**Sommaire :**

**Texte intégral :**

Cour de cassation Troisième chambre civile 25 janvier 2018 N° 16-26.385

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

CIV.3 CF

COUR DE CASSATION \_\_\_\_\_

Audience publique du 25 janvier 2018

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt no 41 F D

Pourvoi no K 16-26.385

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

\_\_\_\_\_  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS \_\_\_\_\_

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

Statuant sur le pourvoi formé par Mme Lina P., domiciliée 16 avenue Pasteur, 97300 Cayenne,

contre l'arrêt rendu le 4 juillet 2016 par la cour d'appel de Cayenne (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1 / à la société Judielpaja, société civile immobilière, dont le

siège est ZI de Jarry, rue Alfred Lumière, 97122 Baie Mahault,

2 / à la société office notarial Bravo Markour, société civile

professionnelle, dont le siège est rocade de Zéphir, 97300 Cayenne,

défenderesses à la cassation ;

La demanderesse 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, en l'audience publique du 12 décembre 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Le Boursicot, conseiller rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Le Boursicot, conseiller, les observations de Me Balat, avocat de Mme P., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Donne acte à Mme P. du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société professionnelle Office notarial Bravo Markour ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1178 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Cayenne, 4 juillet 2016), rendu sur renvoi après cassation (3 Civ. 9 avril 2014, pourvoi n° 13-10.474), que, o

par promesse synallagmatique dressée par un notaire, Mme P. a vendu un immeuble à la société civile immobilière

Judielpaja (la SCI), sous la condition suspensive d'obtention par celle ci d'un prêt bancaire ; que l'acte prévoyait une clause pénale et le versement d'un dépôt de garantie entre les mains du notaire ; que, la vente n'ayant pas été répétée, Mme P. a assigné la SCI en paiement du dépôt de garantie et de dommages intérêts ;

Attendu que pour ordonner le remboursement du dépôt de garantie à la SCI, l'arrêt retient que celle ci avait déposé un dossier de prêt auprès de la banque Bred le 30 mars 2006, lendemain de la signature du "compromis", et que la condition suspensive n'avait pas été remplie du fait du refus de la banque, [exprimé par courrier du 17 mai 2006] intervenu dans le délai prévu, d'accorder le prêt demandé ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la demande de prêt formulée par la SCI était conforme aux caractéristiques stipulées à la promesse de vente, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 juillet 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Cayenne ; 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 Cayenne, autrement composée ;

Condamne la société civile immobilière Judielpaja aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société civile immobilière Judielpaja à payer la somme de 3 000 euros à Mme P. ;

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 cinq janvier deux mille dix huit.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Balat, avocat aux Conseils, pour Mme P..

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir ordonné le remboursement à la société civile immobilière Judielpaja du dépôt de garantie de 18.293,82 € qu'elle avait versé, dit que cette somme porterait intérêt au taux légal à la charge de Mme P. à compter de la signification de l'arrêt, condamné Mme P. à payer à la société civile immobilière Judielpaja une indemnité de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et condamné Mme P. aux dépens ;

AUX MOTIFS QUE sur le fond, le compromis de vente a été conclu le 29 mars 2006 ; que la condition suspensive d'obtention d'un prêt prévoyait le dépôt, dans un délai d'un mois à compter de cette date, d'une demande de prêt à la Bred Banque populaire, pour la somme maximale de 180.000 €, remboursable en huit ans, avec, en garantie, un privilège de prêteur de deniers pouvant être assorti d'une hypothèque conventionnelle ; que l'acte de vente a prévu que la réception de l'offre de prêt devait intervenir au plus tard le 23 mai 2006 ; qu'en l'espèce, la société Judielpaja a déposé un dossier de prêt à la Bred le 30 mars 2006, soit le lendemain de la signature du compromis ; que par lettre du 17 mai 2006, la Bred a indiqué à la société Judielpaja que sa demande de prêt était rejetée, sans lui préciser que son dossier était incomplet, ce dont il résulte que le dossier de demande de prêt était complet lors de son dépôt ; que la production et l'invocation de cette lettre en appel ne sont pas irrecevables, compte tenu des dispositions de l'article 563 du code de procédure civile ; qu'ainsi, il apparaît que la condition suspensive n'a pas été remplie, en raison du refus, par la Bred, d'accorder le prêt demandé, ce refus étant intervenu dans le délai prévu ; qu'il n'importe que, par la suite, le gérant de la société Judielpaja ait sollicité une seconde banque, et qu'il ait tenté de faire revenir la Bred sur sa décision, en lui envoyant, en juin 2006, après le refus du 17 mai 2006, des documents médicaux pour la persuader de son bon état de santé ; qu'en l'état du refus du 17 mai 2006, il apparaît que la condition suspensive n'était pas remplie ; que de même, la circonstance que Lina P. ait proposé de retarder la date de validité du compromis est dénuée de conséquence sur le défaut de réalisation de la condition ; que Lina P. ne rapporte pas la preuve que l'absence de réalisation de la condition, à la date du 17 mai 2006, provienne de la faute de l'acquéreur ; que certes, le contrat imposait à la société Judielpaja de notifier le défaut d'obtention du prêt à l'acquéreur dans les trois jours suivant le 23 mai 2006, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ce qu'elle n'a pas fait ; que cependant, cette omission ne suffit pas à caractériser une faute de la société Judielpaja dans l'exécution de ses obligations contractuelles ; que de même, aucune conséquence ne peut être tirée de la circonstance que la société Judielpaja ait informé du dépôt de son dossier de prêt, non le vendeur, mais le notaire qui avait rédigé l'acte de vente, cette inobservation ne revêtant pas davantage un caractère fautif, dès lors que le notaire, ainsi avisé, pouvait informer l'acquéreur, et que le dossier

de prêt a été déposé dès le lendemain de la signature de l'acte ; qu'il n'est en rien démontré que l'instruction de la demande de prêt ait été entravée par un retard quelconque de l'acquéreur ; qu'ainsi, il n'est pas prouvé que la société Judielpaja ou son gérant aient manqué, de manière fautive, à leurs obligations contractuelle, ni qu'ils soient à l'origine de la défaillance de la condition ; qu'en conséquence, aucune clause pénale ne peut être mise à la charge de l'acquéreur ; qu'ainsi, celui ci est fondé à obtenir la restitution du dépôt de garantie ;

ALORS, EN PREMIER LIEU, QUE pour que le bénéficiaire de la promesse de vente ne soit pas considéré comme ayant empêché la réalisation de la condition suspensive d'obtention de prêt convenue entre les parties, il faut qu'il présente une demande de prêt conforme aux caractéristiques stipulées dans la promesse de vente ; qu'en se bornant à constater l'existence d'un refus de prêt non motivé de la part de la Bred et à retenir que cette absence de motivation laissait présumer que « le dossier de la demande de prêt était complet lors de son dépôt » (arrêt attaqué, p. 3, alinéa 4), sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée (cf. conclusions d'appel de Mme P. signifiées le 14 décembre 2015, p. 6, alinéa 2), si ce dossier était conforme aux caractéristiques stipulées à la promesse de vente, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1178 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n 2016-131 du

10 février 2016 ;

ALORS, EN DEUXIEME LIEU, QU' au chapitre « Réalisation de la condition suspensive », la promesse de vente énonce que « l'obtention ou la non obtention du prêt devra être notifiée par l'acquéreur au vendeur par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci dessus (soit le 23 mai 2006) » (promesse de vente, p. 7) ; que dans ses écritures d'appel (conclusions signifiées le 14 décembre 2015, p. 7, alinéa 2),

Mme P. faisait valoir que « l'acquéreur n'a pas, en tout état de cause, fait connaître au vendeur dans le délai prévu l'information de l'obtention ou de la non obtention du prêt » ; qu'en écartant ce moyen au motif que « certes, le contrat imposait à la société Judielpaja de notifier le défaut d'obtention du prêt à l'acquéreur dans les trois jours suivant le 23 mai 2006, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ce qu'elle n'a pas fait » mais que « cette omission ne suffit pas à caractériser une faute de la société Judielpaja dans l'exécution de ses obligations contractuelles » (arrêt attaqué, p. 3 in fine et p. 4 in limine), cependant que la non exécution d'une obligation stipulée à la promesse de vente caractérisait nécessairement une faute de l'acquéreur dans l'exécution de ses obligations contractuelles, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n 2016-131 du 10 février 2016 ;

ALORS, EN TROISIEME LIEU, QUE la promesse de vente (p. 7, alinéa 2) fait obligation à l'acquéreur de justifier auprès du vendeur du dépôt d'un dossier complet de demande de prêt ; qu'en affirmant qu'« aucune

conséquence ne peut être tirée de la circonstance que la société Judielpaja ait informé du dépôt de son dossier de prêt, non le vendeur, mais le notaire qui avait rédigé l'acte de vente, cette inobservation ne revêtant pas davantage un caractère fautif, dès lors que le notaire, ainsi avisé, pouvait informer l'acquéreur » (arrêt attaqué, p. 4, alinéa 1er), cependant que, dès lors qu'elle constatait que la société Judielpaja n'avait pas informé le vendeur du dépôt du dossier de prêt, comme cela était prévu dans l'acte, elle devait nécessairement en déduire l'existence d'une faute de l'acquéreur, la cour d'appel a violé les articles 1178 et 1134 du code civil dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n 2016-131 du 10 février 2016 ;

ET ALORS, EN DERNIER LIEU, QUE la lettre de la BRED du 17 mai 2006 se borne à annoncer à la société Judielpaja que la banque ne donnera pas de suite à la demande de financement concernant « un projet d'acquisition de biens immobiliers en Martinique et en Guyane » ; que dans ses écritures d'appel (conclusions signifiées le 14 décembre 2015, p. 6, alinéas 5 et 6), Mme P. faisait valoir que ce courrier ne faisait pas spécialement allusion au projet d'achat de l'immeuble lui appartenant, de sorte qu'il ne pouvait être tenu comme caractérisant l'existence d'un refus de demande de prêt répondant aux caractéristiques de celui prévu dans le compromis de vente ; qu'en jugeant le contraire (arrêt attaqué, p. 3, alinéa 6), la cour d'appel a dénaturé la lettre de la BRED du 17 mai 2006 et violé ce faisant le principe de l'interdiction faite au juge de dénaturer les documents de la cause ainsi que l'article 1134 du code civil dans sa rédaction applicable en la cause, antérieure à celle issue de l'ordonnance n 2016-131 du

10 février 2016.

**Composition de la juridiction :** M. CHAUVIN, Mme Besse, Mme Le Boursicot, Me Balat  
**Décision attaquée :** cour d' appel Cayenne ch. civile 2016-07-04