

# Jurisprudence

Cour de cassation  
1<sup>re</sup> chambre civile

10 mars 1987  
n° 85-15.839

*Publication* : Bulletin 1987 I N° 90 p. 68

## Sommaire :

1° Dès lors qu'il est établi, nonobstant la mention manuscrite contraire apposée par l'acquéreur sur la promesse d'achat d'un immeuble d'habitation, qu'en réalité le prix de cet immeuble doit être payé à l'aide d'un prêt, l'acte est nécessairement conclu sous la condition suspensive de son obtention ; si cette condition n'est pas réalisée en raison du refus du prêt, il s'ensuit, d'une part, conformément à l'article 17 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, que toute somme versée d'avance par l'acquéreur doit lui être intégralement remboursée, d'autre part, en application des dispositions des articles 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 74 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, que l'agent immobilier intervenu dans l'opération ne peut réclamer aucun bien, effet, valeur, somme d'argent représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche ou d'entremise quelconque .

2° Il y a lieu à cassation sans renvoi de la décision d'une cour d'appel déboutant le signataire d'une promesse d'achat d'un immeuble, non réalisée en raison du refus du prêt demandé, de son action formée contre l'agent immobilier intervenu dans l'opération, la Cour de Cassation pouvant mettre fin au litige en condamnant cet agent à restituer la somme qu'il avait perçue à titre d'arrhes et en décidant qu'il ne pouvait percevoir aucune rémunération

## Texte intégral :

Cour de cassation 1<sup>re</sup> chambre civile Cassation sans renvoi . 10 mars 1987 N° 85-15.839 Bulletin 1987 I N° 90 p. 68

# République française

## AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches :

Vu les articles 16 à 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier ;

Vu l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et l'article 74 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

Attendu que le 12 février 1981 les époux Z... ont, par l'entremise de la société cabinet immobilier Roland X..., signé une promesse d'achat d'un immeuble d'habitation et versé entre les mains de l'agent immobilier une somme de 20 000 francs, à titre d'arrhes, étant précisé que cet acte comportait la mention manuscrite ci-après écrite de la main de chacun des époux Z... : « je m'engage à payer cette acquisition sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt je ne peux me prévaloir des dispositions de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 » ;

Attendu que la vente n'ayant pas été réalisée à la date prévue pour la rédaction de l'acte authentique, soit le 31 mars 1981, les époux Z... ont engagé contre l'agent immobilier une procédure judiciaire tendant à l'annulation de la promesse de vente et à la restitution des arrhes versées ; qu'ils ont fait valoir que la mention manuscrite apposée par eux sur cet acte, à la demande de l'agent immobilier, ne correspondait pas à la réalité puisqu'ils avaient sollicité un prêt pour l'achat de l'immeuble et que ce prêt leur avait été refusé, de sorte qu'ils avaient été mis dans l'impossibilité de réaliser l'opération ; qu'à l'appui de leurs dires ils ont produit une attestation datée du 12 février 1981 - c'est-à-dire le jour même de la promesse de vente - rédigée et signée par M. X... et qui comportait la mention suivante « Maître Y... notaire à Saint-Omer, établira l'acte authentique dès le déblocage des fonds provenant du prêt sollicité par les acquéreurs » ; que le tribunal de grande instance, par jugement du 5 mars 1982, a accueilli l'action des époux Z...,

mais que la cour d'appel, sans mettre en cause le fait que le jour de la signature de la promesse d'achat un prêt était sollicité par les époux Z... et que l'agent immobilier en avait connaissance, a néanmoins infirmé la décision des premiers juges par des motifs tirés de l'absence de preuve d'un vice du consentement ayant conduit les époux Z... à apposer la mention manuscrite précitée, ces derniers étant en outre condamnés à payer à l'agent immobilier, qui avait formé une demande reconventionnelle, une somme de 17 000 francs correspondant à la commission prévue dans l'engagement des parties ;

Attendu, cependant, d'abord, que l'action des époux Z... tendant à l'annulation de la promesse de vente était fondée non pas sur l'existence d'un vice du consentement mais sur la circonstance que la mention manuscrite apposée par eux sur la promesse d'achat était contraire à la réalité et avait pour objet &quot; d'éviter l'application de la loi du 13 juillet 1979 &quot; ; que la cour d'appel ne pouvait donc infirmer la décision des premiers juges en se fondant sur l'absence de preuve d'un vice du consentement ;

Attendu, ensuite, qu'étant établi que le prix de l'immeuble d'habitation objet de la promesse d'achat devait être payé à l'aide d'un prêt, cet acte était nécessairement conclu sous la condition suspensive de son obtention ; que cette condition suspensive n'ayant pas été réalisée du fait du refus du prêt, il s'ensuivait, d'une part, conformément à l'article 17 de la loi du 13 juillet 1979, que toute somme versée d'avance par l'acquéreur devait lui être intégralement remboursée, d'autre part, en application des dispositions des articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 74 du décret du 20 juillet 1972 que l'agent immobilier ne pouvait réclamer aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche ou d'entremise quelconque ;

D'où il suit qu'en statuant comme elle a fait la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et attendu qu'il y a lieu de faire application de l'article 627 du nouveau Code de procédure civile qui permet à la Cour de Cassation de casser sans renvoi en appliquant la règle de droit appropriée ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE en son entier l'arrêt rendu le 24 octobre 1984 par la cour d'appel de Douai ;

Dit n'y avoir lieu à renvoi devant une autre cour d'appel ;

Et, par application de l'article 627 du nouveau Code de procédure civile, dit que la société anonyme Cabinet immobilier Roland X... est tenue de rembourser aux époux Z... la somme de 20 000 francs qu'elle a perçue, avec intérêt au taux légal à compter de la date de délivrance de l'assignation devant le tribunal de grande instance ;

Dit que la société Cabinet immobilier Roland X... ne pouvait percevoir la somme de 17 000 francs à titre de rémunération et que, si elle a fait exécuter la condamnation résultant de l'arrêt cassé, elle sera tenue de restituer cette somme aux époux Z..., avec intérêt de droit à compter de la signification du présent arrêt

**Composition de la juridiction** : Président :M. Fabre, Rapporteur :M. Sargos, Avocat général :M. Dontenwille, Avocats :M. Vincent et la SCP de Chaisemartin .

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Douai 1984-10-24 (Cassation sans renvoi .)

Copyright 2014 - Dalloz - Tous droits réservés.