

# Jurisprudence

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

16 octobre 2008  
n° 04-11.177

**Sommaire :**

**Texte intégral :**

Cour de cassation 1<sup>re</sup> chambre civile Rejet 16 octobre 2008 N° 04-11.177

## République française

### AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Attendu que M. de X... de Y... et M. Z... A... de C... ont conclu, le 22 avril 1999, en la forme authentique, une promesse de vente portant sur un bien immobilier appartenant au premier, dans laquelle le second, bénéficiaire de la promesse, a déclaré régler le prix sans l'aide d'un prêt, avec la mention manuscrite prescrite par l'article L. 312-17 du code de la consommation, et s'est obligé à verser une indemnité d'immobilisation, dont Mme B... des E..., notaire, intervenante à l'acte, était constituée séquestre, ainsi qu'un acompte, entre les mains du promettant, pour des travaux à effectuer sur le bien ; que la promesse n'ayant pas été réalisée à la date convenue, les époux de X... de Y... ont assigné M. Z... A... de C... et Mme B... des E... aux fins de voir ordonner le versement par celle-ci à leur profit de la somme consignée ou, à défaut, de la voir répondre de sa faute professionnelle ; que l'arrêt attaqué (Paris, 21 octobre 2003) les déboute de leurs demandes et accueille la demande reconventionnelle de M. Z... A... de C... en restitution des sommes qu'il avait payées ;

Sur le premier moyen :

Attendu que les époux de X... de Y... font grief à l'arrêt d'avoir ainsi statué, alors, selon le moyen :

1° / que, lorsque, dans un acte notarié, l'acquéreur d'un bien immobilier a déclaré que le prix serait payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts et qu'il a porté à l'acte, de sa main, la mention prescrite par l'article L. 312-17 du code de la consommation, cette clause s'impose au juge qui ne peut, sous le prétexte que le recours à un prêt était nécessaire et que le promettant en avait été informé, juger que l'acte a été conclu sous la condition suspensive d'un prêt, sans violer ensemble les articles 1134 du code civil, L. 312-15 et L. 312-17 du code de la consommation ;

2° / que la bonne foi est toujours présumée et les mentions d'un acte authentique relatives à des faits passés en présence du notaire font foi jusqu'à inscription de faux ; qu'en l'espèce, la déclaration faite par M. Z... de C..., bénéficiaire de la promesse de vente du 22 avril 1999, de l'absence de recours à un crédit et la mention qu'il a portée de sa main de son information de la perte du bénéfice du statut protecteur des articles L. 312-1 à L. 312-16 du code de la consommation ayant été effectuées librement devant les notaires présents, la cour d'appel ne pouvait dire que la renonciation au bénéfice des articles précités du code de la consommation était sans effet car écrite sous la pression du promettant, en fraude à la loi, en faisant prévaloir contre l'acte notarié les mentions d'un fax du 20 avril 1999 et une allégation du bénéficiaire, contestée par le promettant ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé ensemble les articles 1315, 1317, 1319 et 1320 du code civil ;

3° / que l'acquéreur d'un bien immobilier, qui a déclaré que le prix serait payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts et qui a porté à l'acte, de sa main, la mention prescrite par l'article L. 312-17 du code de la consommation, ne peut, s'il recourt néanmoins à un prêt, se prévaloir du défaut d'obtention de ce prêt, sauf en cas de fraude à la loi ; qu'en l'espèce, ne caractérise pas une telle fraude la cour d'appel qui, après avoir relevé que M. Z... de C..., ancien banquier à la retraite, avait signé la promesse notariée portant expressément la mention de l'absence de recours à un prêt

bancaire, se borne à énoncer que deux jours auparavant il avait indiqué par fax que la BNP lui accorderait un prêt et qu'il alléguait, ce qui était contesté, avoir signé la clause de renonciation au prêt après que le promettant lui eût indiqué que d'autres candidats ne recouraient à aucun prêt ; que la cour d'appel qui n'a relevé aucune manoeuvre déloyale, ni tromperie à l'encontre du promettant et qui n'a pas constaté que le consentement donné devant notaire n'était ni libre ni éclairé, a privé sa décision de base légale au regard du principe "fraus omnia corrumpit" ;

4° / que seules les pièces visées aux conclusions et énumérées dans un bordereau de production annexe sont régulièrement versées aux débats ; qu'en l'espèce, la lettre fax du 24 juin 1999 que M. Z... de C... aurait adressée à M. de Y... n'ayant été visée ni dans les conclusions ni dans un bordereau de communication de pièces, la cour d'appel ne pouvait affirmer que cette pièce avait été régulièrement communiquée aux débats, sans violer ensemble les articles 16, 753, 909, 954 et 961 du code de procédure civile ;

Mais attendu, d'abord, qu'ayant relevé que M. Z... A... de C... avait, le 20 avril 1999, soit deux jours avant la promesse, envoyé à M. de X... de Y... un fax par lequel il confirmait son intention d'acquérir le bien et précisait que "la banque Paribas lui accordera un prêt pour tout ou partie de son acquisition" ; et qu'il produisait les attestations de deux banques qui lui avaient refusé le prêt, et ayant ainsi constaté que le promettant avait été informé, avant la conclusion de la promesse, de la nécessité pour l'acquéreur de recourir à un prêt, la cour d'appel, qui a pu retenir que les mentions de l'acte authentique, conformes à l'article L. 312-17 du code de la consommation, procédaient d'une fraude à la loi tendant à éluder les dispositions relatives au crédit immobilier, ledit acte authentique ne faisant pas foi jusqu'à inscription de faux de la sincérité des déclarations et affirmations des parties, en a exactement déduit que la renonciation par M. de C... au bénéfice des dispositions protectrices de l'acheteur à crédit d'un bien immobilier était sans effet, de sorte que l'acte devait être considéré comme conclu sous la condition suspensive, non réalisée, de l'obtention d'un prêt ; qu'ensuite, le fax dont l'arrêt relève qu'il a été régulièrement communiqué aux débats est exclusivement celui du 20 avril 1999 ; que, non fondé en ses trois premières branches, le moyen manque en fait en sa quatrième branche ;

Et sur le second moyen :

Attendu que les époux de X... de Y... font grief à l'arrêt de les avoir déboutés de leurs demandes, dit irrecevable la mise en cause devant la cour d'appel de la SCP B... des E... et autres, et dit n'y avoir lieu à dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

1° / que la contradiction de motifs équivaut à une absence de motifs ; qu'en l'espèce, la cour d'appel ne pouvait, sans se contredire, à la fois énoncer que "Maître B... des E... est intervenue à l'acte en simple qualité de séquestre de l'indemnité d'immobilisation", tout en relevant par ailleurs que dans la promesse de vente Maître B... des E... y figurait comme "participant à l'acte" ; que son arrêt viole ainsi l'article 455 du code de procédure civile ;

2° / que la promesse de vente du 22 avril 1999 précisant expressément que l'acte a été établi par Maître D..., notaire, &quot;avec la participation de Maître Sylvie B... des E..., notaire à Paris, pour le promettant", la cour d'appel qui a affirmé que "Maître B... des E... est intervenue à l'acte en simple qualité de séquestre de l'indemnité d'immobilisation" a dénaturé ladite promesse notariée, en violation de l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu que la cour d'appel ayant retenu, par des motifs non critiqués, qu'il n'était pas établi que Mme B... des E... avait connaissance de l'intention de M. Z... A... de C... de recourir à un prêt et qu'aucune faute ne pouvait lui être imputée et qu'au demeurant M. de Y... ne pouvait se prévaloir d'aucun préjudice en lien direct avec la caducité faute d'obtention du prêt, et, en conséquence, qu'en l'absence d'évolution du litige, la mise en cause de la SCP notariale n'était pas nécessaire, le moyen est inopérant en ses deux branches ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux de X... de Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux de X... de Y... à payer respectivement à la SCP B... des E... et autres et à M. Z... A... de C... la somme de 2 300 euros à chacun ; rejette la demande des époux de X... de Y... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize octobre deux mille huit.

**Composition de la juridiction** : M. Bargue (président), SCP Defrenois et Levis, SCP Gatineau, SCP Thouin-Palat et Boucard

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Paris 2003-10-21 (Rejet)

Copyright 2014 - Dalloz - Tous droits réservés.