

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 6 juillet 2011

N° de pourvoi: 09-72470

Non publié au bulletin

Cassation

M. Lacabarats (président), président

Me Haas, SCP Blanc et Rousseau, SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à M. X...du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société de notaires Y... ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1178 du code civil ;

Attendu que la condition suspensive est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 20 octobre 2009), que par acte sous seing privé du 28 novembre 2006, M. X...a acheté à la société civile immobilière Dysa (la société Dysa) un immeuble, sous plusieurs conditions suspensives, dont l'obtention d'un prêt le 31 mars 2007, et la présentation par le vendeur d'un certificat de conformité négatif relatif à la non réalisation des murs de clôture, l'acte devant être réitéré au plus tard le 31 mai 2007 ; qu'après vaines mise en demeure et sommation de régulariser la vente adressées les 14 janvier et 27 juin 2008 à M. X..., la société Dysa l'a assigné le 30 juin 2008 ainsi que le notaire chargé de la vente pour faire constater que les conditions suspensives étaient remplies et que M. X...ne justifiait pas du dépôt d'une demande de prêt, et obtenir la résiliation ou la caducité de la promesse de vente du 28 novembre 2006 et leur condamnation solidaire à lui verser des dommages-intérêts ; que M. X...s'est opposé à ces demandes aux motifs que les conditions suspensives stipulées dans son seul intérêt n'avaient pas été levées et qu'il n'était pas responsable de la non réalisation de la vente ;

Attendu que pour prononcer la résolution de la promesse de vente aux torts partagés des parties et condamner M. X...à verser à la société Dysa des dommages-intérêts, l'arrêt retient que la condition suspensive de présentation du certificat de conformité, qui était défailante du fait de la société Dysa qui n'avait fait aucune diligence pour la réaliser avant l'assignation, était réputée accomplie ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que cette condition suspensive avait été stipulée dans l'intérêt du seul acquéreur qui n'y avait pas renoncé et que cette condition ne s'est pas réalisée par la faute du vendeur, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les

conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 20 octobre 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; 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 Montpellier, autrement composée ;

Condamne la société Dysa aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Dysa à payer la somme de 2 500 euros à M. X...;

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 six juillet deux mille onze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Haas, avocat aux Conseils pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR prononcé la résolution du compromis de vente signé le 6 novembre 2006 aux torts partagés par moitié de la SCI Dysa et de M. X..., D'AVOIR évalué le préjudice subi par la SCI Dysa à la somme de 182. 500 euros et D'AVOIR condamné M. X...à payer à la SCI Dysa la somme de 91. 250 euros à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QUE la condition relative à l'obtention d'un financement bancaire ne s'est pas accomplie par la faute de l'acquéreur et doit donc être réputée accomplie ; que la condition relative à l'obtention d'un permis de construire a été réalisée le 8 mars 2007, ce que les recours dont ce permis a fait l'objet n'ont pas remis en cause ; que la condition suspensive relative à la production par la SCI Dysa d'un certificat de conformité négatif à raison de la non réalisation des murs de clôture n'a pas davantage été réalisée le 31 mai 2007, date butoir, que le 14 janvier 2008, date de la mise en demeure de la SCI Dysa de passer l'acte authentique ou que le 1er juillet 2008, date à laquelle elle a assigné M. X...en réalisation du compromis ; que l'acquéreur, dans l'intérêt duquel cette condition était stipulée, n'y avait pas renoncé, son notaire ayant rappelé la nécessité d'un tel certificat dans son courrier du 20 mars 2007 et M. X...ayant, dans le cadre d'une instance en référé, demandé que la production de ce certificat soit ordonnée sous astreinte ; que le défaut d'accomplissement de cette condition est dû à la seule négligence de la SCI Dysa ; que la condition doit être réputée accomplie du fait de sa défaillance ; que les conditions étant réputées accomplies, et en l'absence de caducité contractuellement prévue en cas de dépassement du délai de signature, la résolution du contrat doit être prononcée ; que l'inexécution respective des conditions suspensives prouve que l'une et l'autre parties n'ont pas sérieusement poursuivi l'exécution de leur accord ; que la résolution doit donc être prononcée à leurs torts respectifs ; que les fautes respectivement commises, qui ont concouru à la réalisation du préjudice invoqué par la SCI Dysa, justifient de partager par moitié la responsabilité de l'inexécution entre les parties ; qu'il avait été stipulé un prix de vente de 400. 000 euros ; que la différence avec le prix de vente aux enchères, soit 179. 000, résulte de la défaillance de M. X..., dans la mesure du partage de responsabilité retenu ; que la SCI Dysa a également subi un préjudice à hauteur de 3. 500 euros en ce qu'elle a supporté, à compter de la fin 2007, des intérêts sur une dette qu'elle aurait pu rembourser si la vente s'était réalisée avant le 31 mai 2007 ;

ALORS, 1°), QUE la condition ne peut être réputée accomplie lorsque sa réalisation a été empêchée par un autre que le débiteur engagé sous cette condition ; que ne peut donc pas être tenue pour accomplie la condition suspensive stipulée au profit de l'acquéreur, qui n'y a pas renoncé, et dont le non accomplissement est dû à la défaillance du vendeur ; que la cour d'appel a retenu, d'une part, que la condition suspensive tenant à la production par la SCI Dysa d'un certificat de conformité négatif avait été stipulée dans l'intérêt de M.

X..., qui n'y avait pas renoncé, et, d'autre part, que cette condition ne s'était pas réalisée à raison de la défaillance de la seule SCI Dysa ; qu'en considérant dès lors, pour prononcer la résolution du compromis de vente, que cette condition devait être réputée accomplie, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses propres constatations, a violé les articles 1178, 1181 et 1184 du code civil ;

ALORS, 2°), QUE lorsqu'un contrat de vente est stipulé sous plusieurs conditions suspensives prévues dans le seul intérêt de l'acquéreur, la défaillance d'une seule d'entre elles suffit à exonérer ce dernier de ses obligations et fait obstacle à ce que lui soit imputée, même partiellement, l'échec de la vente, quand bien même il aurait empêché l'accomplissement d'une autre condition devant, en conséquence, être réputée accomplie ; qu'en considérant, après avoir constaté que la SCI Dysa était seule responsable du non accomplissement de la condition suspensive, stipulée en faveur de M. X..., relative à la production d'un certificat de conformité négatif, que la résolution du compromis de vente devait intervenir aux torts respectifs des parties et qu'il devait supporter pour moitié le préjudice subi par la venderesse dès lors que, de son côté, il avait empêché l'accomplissement de la condition d'obtention de prêt, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 1178, 1181 et 1184 du code civil, ensemble l'article 1147 du même code.

Décision attaquée : Cour d'appel de Montpellier du 20 octobre 2009