



## Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 1 avril 2021, 19-25.180, Inédit

### Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 19-25.180  
ECLI:FR:CCASS:2021:C300310  
Non publié au bulletin  
Solution : Rejet

### Audience publique du jeudi 01 avril 2021

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles, du 19 septembre 2019

Président  
M. Chauvin (président)

Avocat(s)  
SARL Cabinet Munier-Apaire, SCP Foussard et Froger

### Texte intégral

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 1er avril 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 310 F-D

Pourvoi n° N 19-25.180

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 1ER AVRIL 2021

1°/ M. X... N..., domicilié [...],

2°/ Mme D... A..., épouse N..., domiciliée [...]),

ont formé le pourvoi n° N 19-25.180 contre l'arrêt rendu le 19 septembre 2019 par la cour d'appel de Versailles (3e chambre), dans le litige les opposant :

1°/ à M. X... V...,

2°/ à Mme S... P..., épouse V...,

domiciliés tous deux [...],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Greff-Bohnert, conseiller, les observations de la SARL Cabinet Munier-Apaire, avocat de M. et Mme N..., de la SCP Foussard et Froger, avocat de M. et Mme V..., après débats en l'audience publique du 2 mars 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Greff-Bohnert, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 19 septembre 2019), par acte du 14 avril 2016, M. et Mme N... ont vendu à M. et Mme V... une maison sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt d'un montant de 757 800 euros au taux de 2,30 % pour une durée de vingt-cinq ans.

2. Soutenant que M. et Mme V... n'avaient pas sollicité un prêt conforme aux stipulations contractuelles, M. et Mme N... les ont assignés en paiement de la clause pénale prévue au contrat.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. M. et Mme N... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en paiement de la clause pénale, alors :

« 1°/ qu'il incombe à l'acquéreur d'un bien immobilier, bénéficiaire d'une promesse synallagmatique de vente conclue sous condition suspensive d'obtention d'un prêt, qui entend se prévaloir de la défaillance de cette condition, d'établir qu'il a effectivement demandé, en temps utile, un prêt conforme aux critères prévus par le contrat ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de la cour d'appel que le compromis de vente précisait que les acquéreurs devaient solliciter un ou plusieurs prêts d'un montant total de 757 800 euros, au taux maximum de 2,30 % par an, sur une durée de 25 années, correspondant à des charges mensuelles maximales de 3323,80 euros, d'une part et que M. et Mme V... avaient déposé une demande de prêt auprès de la banque LCL d'un montant de 757 800 euros, sur 25 ans, pour un taux de 1,80 % ; qu'en jugeant dès lors qu'ils avaient déposé une demande de prêt conforme aux caractéristiques de compromis de vente telle que définie dans son paragraphe D, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations et a violé l'article L. 312-16 du code de la consommation, ensemble l'article 1178 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°/ que lorsqu'une demande de prêt non conforme aux critères prévus par le contrat a été déposée et rejetée par un établissement financier, il incombe à l'emprunteur, qui entend se prévaloir de la défaillance de la condition suspensive d'obtention du prêt, d'établir que les critères justifiant ce rejet auraient, de manière certaine, conduit la banque à rejeter une demande conforme ; qu'en l'espèce, la demande de prêt déposée auprès de la banque LCL visait un taux de 1,80 % soit un taux inférieur au taux contractuellement prévu de 2,30 %, ayant été refusée le 29 juin 2016, la cour d'appel ne pouvait juger que M. et Mme V... avaient déposé une demande de prêt conforme aux caractéristiques de compromis de vente telle que défini dans son paragraphe D, au prétexte qu'il résultait d'un courrier de la banque en date du 10 septembre 2016 que le prêt aurait également été refusé au taux de 2,30 %, sans en constater le motif ni vérifier si le même motif se serait effectivement appliqué à une demande à un taux de 2,30%, ce qui ne résultait pas du courrier de la banque qui faisait seulement référence « aux critères d'octroi de crédit de notre établissement » sans autre précision, la cour d'appel a empêché la Cour de cassation d'exercer son contrôle et a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 312-16 du code de la consommation, ensemble l'article 1178 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue du décret du 10 février 2016 ;

3°/ qu'en l'espèce, à l'appui de leurs demandes, M. et Mme N... versaient aux débats une attestation du représentant de la société Meilleur Taux, M. Q..., dont il résultait que M. et Mme V... lui avaient indiqué, qu'ils avaient obtenu un accord de prêt de leur banque à un taux de 1,90% hors assurance et d'un autre courtier à un taux de 1,75 % hors assurance, ce qui l'avait conduit à arrêter immédiatement ses démarches, et que ce n'était que parce qu'ils avaient, ultérieurement, radicalement changé de projet en décidant de procéder à la vente à la découpe de leur maison, que leur nouvelle demande avait été rejetée ; ils faisaient valoir que M. et Mme V... avaient, par leur comportement, empêché la conclusion d'un contrat de prêts aux conditions contractuelles ; qu'en jugeant néanmoins que M. et Mme V... avaient satisfait aux stipulations contractuelles, la cour d'appel qui s'est bornée à énoncer que la question de la réalité et de la conformité des démarches des acquéreurs auprès de la société Meilleur Taux était inopérante dès lors qu'ils n'étaient tenus de déposer qu'une seule demande de prêt, sans rechercher, comme elle y était expressément invitée, si leur comportement, tant à l'égard du LCL que de la société Meilleurs Taux ne traduisait pas une mauvaise foi et des réticences de nature à faire échec à l'instruction du dossier puis à la conclusion du contrat de prêt et n'était donc pas, de ce seul fait, susceptible de permettre aux vendeurs de demander au juge de déclarer la condition suspensive de prêt réalisée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1178 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

4. Il est jugé que l'acquéreur peut échapper à l'application des dispositions de l'article 1178 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, lorsqu'il démontre que, s'il avait présenté une demande conforme aux caractéristiques stipulées dans la promesse de vente, cette demande aurait aussi été rejetée (3e Civ., 12 septembre 2007, pourvoi n° 06-15.640, Bull. 2007, III, n° 143).

5. En outre, la condition suspensive d'obtention d'un prêt est réputée accomplie dès la délivrance d'une offre ferme et sans réserve caractérisant l'obtention d'un prêt conforme aux stipulations contractuelles. Tel n'est pas le cas lorsque l'attestation établie certifie donner un accord de principe (3e Civ., 7 novembre 2007, pourvoi n° 06-17.413, Bull. 2007, III, n° 200).

6. La cour d'appel a relevé, d'une part, que M. et Mme V... avaient sollicité un prêt d'un montant de 757 800 euros, sur vingt-cinq ans, au taux de 1,80 %, demande qui a fait l'objet d'un refus, d'autre part, que la banque avait précisé dans une lettre du 10 septembre 2016 que la demande de prêt aurait également été rejetée si le taux demandé avait été de 2,30 %.

7. Elle en a déduit à bon droit, sans être tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée sur la réalité du motif invoqué par la banque ni à une recherche inopérante sur l'existence d'éventuels accords de prêt auxquels les acquéreurs n'auraient pas donné suite, que la condition suspensive avait défailli sans faute de la part de M. et Mme V....

8. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme N... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme N... et les condamne à payer à M. et Mme V... la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du premier avril deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SARL Cabinet Munier-Apaire, avocat aux Conseils, pour M. et Mme N....

Les époux N... font grief à l'arrêt attaqué de les avoir déboutés de l'ensemble de leurs demandes ;

AUX MOTIFS QUE :

« Aux termes de l'article 1178 ancien du code civil devenu l'article 1304-3, la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

La condition suspensive est réputée accomplie faute pour les débiteurs des obligations d'avoir accompli les diligences dans le délai prévu. En l'espèce, le compromis de vente du 14 avril 2016 prévoit que "si la condition suspensive n'est pas réalisée dans le délai prévu sans que ce défaut incombe à l'acquéreur, chacune des parties retrouvera sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part et d'autre". En revanche, "si la non-obtention des prêts a pour cause la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou tout autre abus de droit de l'acquéreur le vendeur pourra demander au tribunal de déclarer la condition suspensive de prêt réalisée, en application de l'article 1178 du code civil avec attribution de dommages-intérêts pour le préjudice subi du fait de l'immobilisation abusive des biens à vendre". L'indemnité forfaitaire est fixée à 81 000 euros. La promesse de vente a été consentie pour une durée expirant le 13 juin 2016 à 18 heures, durée qui a été prorogée jusqu'au 30 juin 2016 à 18 heures, par acte du 3 juin 2016. En l'espèce, il est constant qu'au 30 juin 2016, les acquéreurs n'ont pas obtenu le prêt mentionné dans le compromis de vente.

La condition suspensive est réputée accomplie lorsque les acquéreurs n'ont pas demandé l'octroi d'un prêt conforme aux stipulations du compromis de vente. Il leur incombe de prouver qu'ils ont satisfait à leurs obligations en sollicitant un prêt conforme aux caractéristiques définies dans le compromis de vente.

Sur ce point, la condition suspensive prévue dans le compromis de vente (paragraphe D) dispose que, pour l'application de cette condition, les caractéristiques financières du prêt sont les suivantes: un montant de 757 800 euros avec un taux d'intérêt maximum (hors assurance, frais de dossiers et d'hypothèque) de 2,30% par an, remboursable sur une durée de 25 ans.

Il résulte de la lecture combinée des courriers du 29 juin 2016, 10 septembre 2016 et du 26 avril 2018, auquel est jointe la demande de prêt n°003574036 00, qu'il est établi que les époux V... ont déposé une demande de prêt auprès de la banque LCL, d'un montant de 757 800 euros, sur 25 ans, pour un taux de 1,80%; demande qui a fait l'objet d'un refus le 29 juin 2016. La banque précise, dans son courrier du 10 septembre 2016, que le prêt aurait été refusé aussi au taux de 2,3%; étant relevé que la lecture combinée de ces trois courriers établit sans aucun doute que le courrier du 10 septembre 2016 a bien traité la demande de prêt de 757 800 euros et n'est pas relatif à un quelconque autre prêt.

Dès lors, les époux V... établissent qu'ils ont déposé une demande de prêt conforme aux caractéristiques du compromis de vente, telles que définies dans son paragraphe D; peu important que les documents annexés au protocole de désengagement du 7 juillet 2016 soient relatifs à un autre prêt sollicité pour un montant de 872 693 euros et rejeté le 28 juin 2016. La question de la réalité des démarches des acquéreurs auprès de "Meilleur taux Enghien-les-Bains" et l'appréciation de la conformité de leurs démarches auprès des courtiers "Meilleur taux Enghien-les-Bains" et Avisofi par rapport aux conditions du compromis de vente sont inopérantes, étant relevé que s'il est exact qu'il est précisé au paragraphe E du compromis de vente que "les acquéreurs entendent solliciter tout organisme de leur choix et Meilleur taux Enghien-les-Bains", il n'en demeure pas moins que la condition suspensive renvoie uniquement aux caractéristiques du prêt défini au paragraphe D, et non pas au paragraphe E. Dès lors, les organismes financiers sollicités par l'acquéreur n'apparaissent qu'à titre purement informatif et n'impliquent aucune obligation de leur part. Le compromis prévoyant que l'acquéreur s'oblige à déposer une ou plusieurs demandes de prêts répondant aux caractéristiques définies au paragraphe D, et les époux V... ayant démontré qu'ils avaient déposé une demande de prêt conforme auprès de la Banque LCL, il y a lieu de dire qu'ils n'ont pas manqué à leurs obligations contractuelles.

Il résulte de ce qui précède que c'est à tort que le tribunal de grande instance de Pontoise a retenu que les époux V... n'établissaient pas avoir sollicité un prêt qui correspond aux caractéristiques définies dans le compromis de vente et c'est à tort qu'il a considéré que la condition suspensive doit être réputée accomplie, en application de l'article 1178 ancien du code civil » ;

1°) ALORS QU'il incombe à l'acquéreur d'un bien immobilier, bénéficiaire d'une promesse synallagmatique de vente conclue sous condition suspensive d'obtention d'un prêt, qui entend se prévaloir de la défaillance de cette condition, d'établir qu'il a effectivement demandé, en temps utile, un prêt conforme aux critères prévus par le contrat ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de la cour d'appel que le compromis de vente précisait que les acquéreurs devaient solliciter un ou plusieurs prêts d'un montant total de 757 800 €, au taux maximum de 2,30 % par an, sur une durée de 25 années, correspondant à des charges mensuelles maximales de 3323,80 €, d'une part et que les époux V... avaient déposé une demande de prêt auprès de la banque LCL d'un montant de 757 800 €, sur 25 ans, pour un taux de 1,80 % ; qu'en jugeant dès lors qu'ils avaient déposé une demande de prêt conforme aux caractéristiques de compromis de vente telle que définie dans son paragraphe D, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations et a violé l'article L. 312-16 du code de la consommation, ensemble l'article 1178 du code civil, dans sa rédaction applicable à l'espèce ;

2°) ALORS QUE lorsqu'une demande de prêt non conforme aux critères prévus par le contrat a été déposée et rejetée par un établissement financier, il incombe à l'emprunteur, qui entend se prévaloir de la défaillance de la condition suspensive d'obtention du prêt, d'établir que les critères justifiant ce rejet auraient, de manière certaine, conduit la banque à rejeter une demande conforme ; qu'en l'espèce, la demande de prêt déposée auprès de la banque LCL visait un taux de 1,80 % – soit un taux inférieur au taux contractuellement prévu de 2,30 % – , ayant été refusée le 29 juin 2016, la cour d'appel ne pouvait juger que les époux V... avaient déposé une demande de prêt conforme aux caractéristiques de compromis de vente telle que définie dans son paragraphe D, au prétexte qu'il résultait d'un courrier de la banque en date du 10 septembre 2016 que le prêt aurait également été refusé au taux de 2,3 %, sans en constater le motif ni vérifier si le même motif se serait effectivement appliqué à une demande à un taux de 2,3%, ce qui ne résultait pas du courrier de la banque qui faisait seulement référence « aux critères d'octroi de crédit de notre établissement » sans autre précision, la cour d'appel a empêché la

Cour de Cassation d'exercer son contrôle et a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 312-16 du code de la consommation, ensemble l'article 1178 du code civil, dans sa rédaction applicable à l'espèce ;

3°) ALORS, en tout état de cause, QU' en l'espèce, à l'appui de leurs demandes, les époux N... versaient aux débats une attestation du représentant de la société Meilleur Taux, M. Q..., dont il résultait que les époux V... lui avaient indiqué, qu'ils avaient obtenu un accord de prêt de leur banque à un taux de 1,9 % hors assurance et d'un autre courtier à un taux de 1,75 % hors assurance, ce qui l'avait conduit à arrêter immédiatement ses démarches, et que ce n'était que parce qu'ils avaient, ultérieurement, radicalement changé de projet en décidant de procéder à la vente à la découpe de leur maison, que leur nouvelle demande avait été rejetée ; ils faisaient valoir que les époux V... avaient, par leur comportement, empêché la conclusion d'un contrat de prêts aux conditions contractuelles ; qu'en jugeant néanmoins que les époux V... avaient satisfait aux stipulations contractuelles, la cour d'appel qui s'est bornée à énoncer que la question de la réalité et de la conformité des démarches des acquéreurs auprès de la société Meilleur Taux était inopérante dès lors qu'ils n'étaient tenus de déposer qu'une seule demande de prêt, sans rechercher, comme elle y était expressément invitée, si leur comportement, tant à l'égard du LCL que de la sté Meilleurs Taux ne traduisait pas une mauvaise foi et des réticences de nature à faire échec à l'instruction du dossier puis à la conclusion d'un contrat de prêt et n'était donc pas, de ce seul fait, susceptible de permettre aux vendeurs de demander au juge de déclarer la condition suspensive de prêt réalisée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1178 du code civil, dans leur rédaction applicable à l'espèce.ECLI:FR:CCASS:2021:C300310