

Défaillance d'une condition suspensive d'obtention d'un prêt : à trois, n'est-ce pas mieux qu'à deux ?

Issu de Defrénois - n°19-20 - page 25

Date de parution : 06/05/2021

Id : DEF200r9

Réf : Defrénois 6 mai 2021, n° 200r9, p. 25

Auteur :

Pierre Vignalou, notaire à Paris, a contrario notaires

Cass 3^e civ., 14 janv. 2021, n° 19-24290, ECLI:FR:CCASS:2021:C300039, D (rejet) : Defrénois flash 3 févr. 2021, n° 160b7, p. 4

Une promesse synallagmatique de vente était consentie à trois acquéreurs (deux époux communs en biens et leur fils), prévoyant une condition suspensive d'obtention par ces derniers d'un financement bancaire commun. Pourtant, deux seulement des trois acquéreurs déposaient ensemble une demande de financement ; l'épouse n'y participait pas. Cette demande, dont les autres caractéristiques étaient conformes aux stipulations de la condition, faisait l'objet d'un refus avant l'expiration du délai fixé pour sa réalisation.

Arguant qu'en déposant leur demande seulement à deux et non à trois, les coacquéreurs n'avaient pas engagé les démarches nécessaires pour permettre la réalisation de cette condition suspensive, le vendeur leur réclamait ainsi le montant de la clause pénale sur le fondement de l'ancien article 1178 du Code civil¹, devenu l'article 1304-3, alinéa 1^{er} : « La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement. »

Le vendeur soutenait :

que la qualité de partie à la promesse de l'épouse « aurait permis à la banque prêteuse de disposer d'un droit de gage général sur ses biens propres et sur l'ensemble des biens communs, en application des règles gouvernant la communauté légale » ;

qu'en s'abstenant de rechercher si ce manquement n'avait pas été déterminant dans le refus opposé par la banque, les juges du fond avaient privé leur décision de base légale.

La Cour de cassation, dans son dispositif, rappelle l'état de sa jurisprudence : « Il est jugé (Cass. 3^e civ., 8 déc. 1999, n° 98-10766 : Bull. civ. III, n° 240 - Cass. 3^e civ., 1^{er} juin 2017, n° 16-16953) que n'empêche pas l'accomplissement de la condition l'acquéreur qui présente au moins une demande de prêt conforme aux caractéristiques stipulées dans la promesse de vente et restée infructueuse, mais que l'acquéreur peut échapper à l'application des dispositions de l'article 1178 du Code civil [devenu 1304-3, alinéa 1^{er}], s'il démontre, que, s'il avait présenté une demande conforme, celle-ci aurait été rejetée (Cass. 3^e civ., 18 mars 1998, n° 95-22089)² », et approuve la cour d'appel d'avoir rejeté la demande du vendeur dès lors que « la circonstance que [l'épouse] n'était pas partie à la demande de prêt n'était pas de nature à établir que [les coacquéreurs] avaient empêché l'accomplissement de la promesse alors qu'il était justifié par l'avis d'imposition de [l'époux] et de son épouse que le couple n'avait perçu aucun revenu en 2013 et que la capacité de remboursement des consorts X reposait sur les seuls revenus [de son fils] ».

Pour le dire autrement :

c'est au débiteur (le bénéficiaire de la condition) qu'il appartient de démontrer qu'il n'a pas empêché la condition de se réaliser, pour éviter de la voir être réputée accomplie ;

dans l'hypothèse d'un dépôt de demande de prêt non conforme aux caractéristiques de la condition, le débiteur doit démontrer qu'un dépôt conforme n'aurait pas plus permis à la condition de se réaliser.

En démontrant que l'épouse (et même plus généralement les parents) n'avait aucun revenu, de sorte que la capacité de remboursement ne pouvait reposer que sur le fils, les acquéreurs étaient parvenus à apporter cette preuve.

Si l'on peut saluer la clarté du raisonnement tenu par les hauts juges, allant même jusqu'à signaler leur jurisprudence antérieure, ne peut-on pas émettre les remarques suivantes ?

Sur ce qui relève de l'interprétation souveraine des juges du fond. La preuve était-elle réellement suffisamment établie en l'espèce ? Car, quoi ! L'adjonction d'un patrimoine supplémentaire³ et donc l'augmentation du droit de gage dont eût pu bénéficier le prêteur étaient-elles nécessairement indifférentes pour ce dernier ? Est-il interdit à celui qui ne bénéficie pas de revenus aujourd'hui d'en gagner demain ou même, au-delà de « revenus », d'accroître son patrimoine en recevant une libéralité ou même, béni par la providence, en gagnant au loto ? Est-on certain que chaque prêteur raisonne nécessairement uniquement sur la base d'un revenu actuel ; comment affirmer *in abstracto* qu'aucun prêteur n'envisage un patrimoine futur en ajoutant une troisième chance de se voir rembourser ?

Aussi, les juges du fond ne devaient-ils pas exiger des bénéficiaires de cette condition suspensive défaillie - mais également non entièrement respectée par ces derniers - qu'ils rapportent, par exemple, un écrit de la banque confirmant qu'à trois, la demande aurait essuyé le même refus qu'à deux⁴ ?

Sur ce qui relève des hauts juges. Le bénéficiaire d'une condition suspensive qui n'a pas respecté ce à quoi la condition l'engageait (soit qu'il n'a pas déposé sa demande - comme dans l'espèce jugée dans le second arrêt visé par les hauts juges - soit qu'il a déposé une demande non conforme - comme en l'espèce), ne devrait-il pas, *ipso facto*, être réputé avoir empêché l'accomplissement de la condition ?

Ne doit-on pas exiger comme devoir premier de celui qui se voit offrir le bénéfice d'une condition suspensive que d'en respecter scrupuleusement les conditions librement convenues avec son cocontractant ?

NOTES DE BAS DE PAGE

¹ - C. civ., art. 1178 : « La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ».

² - Cass. 3^e civ., 18 mars 1998, n° 95-22089, D : Dans cette espèce, une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire relative à un projet déterminé avait été stipulée au profit d'un bénéficiaire. Ce dernier, qui n'avait pas déposé sa demande, était réputé avoir fait défaillir la



condition, faute d'avoir démontré que quand bien même il aurait déposé sa demande, celle-ci aurait été refusée ; *a contrario*, eût-il établi cette preuve (par exemple en justifiant de l'incompatibilité entre le projet objet de la condition et les règles locales d'urbanisme) qu'il aurait pu ne pas se voir réputé avoir fait défaillir la condition.

3 - En réalité, un patrimoine propre supplémentaire (celui de l'épouse) mais également - avec certitude et sans limite en application de l'article 1415 du Code civil - le patrimoine commun des époux !

4 - De la même manière que l'on aurait pu soutenir, au titre de l'espèce visée en note de bas de page numéro 2 (second arrêt visé par la Cour de cassation dans son dispositif : Cass. 3^e civ., 18 mars 1998, n° 95-22089), que ce n'est pas parce qu'une demande de permis de construire n'est pas conforme aux règles d'urbanisme qu'elle essuiera nécessairement un refus. Le droit de retrait dont bénéficie l'autorité administrative qui a délivré un permis de construire existe précisément pour permettre à cette autorité de (sous certaines conditions) revenir sur sa décision et retirer le permis lorsqu'il s'avère que ce dernier, pourtant délivré, est... illégal ! Un permis de construire qui ne devrait pas être obtenu, puisque non conforme aux règles d'urbanisme, peut parfois être obtenu. Plus encore, s'il n'est pas obtenu par fraude, et qu'il n'a pas été retiré ni annulé dans le délai imparti par la loi, il devient définitif et peut être mis en œuvre ! Par où l'on voit à nouveau que la démonstration qu'il est demandé au bénéficiaire défaillant de rapporter est parfois un peu légère...

Issu de Defrénois - n°19-20 - page 25

Date de parution : 06/05/2021

Id : DEF200r9

Réf : Defrénois 6 mai 2021, n° 200r9, p. 25

Auteur :

Pierre Vignalou, notaire à Paris, a contrario notaires