

Défaillance de la condition suspensive d'obtention d'un prêt et droit à commission de l'agent immobilier

AJDI 2009 p.648

Moussa Thioye, Maître de conférences à l'université de Toulouse Capitole

Lorsqu'une vente immobilière est, conformément aux dispositions des articles L. 312-15 et suivants du code de la consommation, assortie d'une condition suspensive d'obtention d'un prêt, l'agent qui en est chargé ne peut percevoir de rémunération en l'absence de réalisation effective de l'opération du fait du non-accomplissement de cette condition suspensive, cette défaillance fût-elle due au fait personnel de l'acquéreur-emprunteur (Civ. 1^{re}, 8 janv. 2002, AJDI 2002. 631, obs. Thioye ; Civ. 1^{re}, 3 juin 2003, AJDI 2003. 789, obs. Thioye ; Civ. 1^{re}, 15 nov. 2005, ADJI 2006. 303, obs. Thioye ; Civ. 1^{re}, 13 juin 2006, n° 04-15.943 ; rappr. Civ. 1^{re}, 29 nov. 2005, ADJI 2006. 303, obs. Thioye : l'agent immobilier chargé de la vente d'un immeuble ne peut prétendre à un « dédommagement pour ses diligences » en l'absence de conclusion effective de l'opération du fait de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt même si cette défaillance est due à la faute de l'acquéreur-emprunteur). Cette règle, devenue classique depuis l'entrée en vigueur de la loi du 13 juillet 1979 (désormais codifiée), est régulièrement rappelée par une jurisprudence constante dont la décision rapportée constitue une nouvelle et intéressante illustration. En l'espèce, les époux X., vendeurs d'une maison, avaient, par l'intermédiaire de la société Triel immobilier (agence immobilière dont la rémunération avait été contractuellement mise à la charge desdits vendeurs), conclu avec les époux Y., acquéreurs, une promesse de vente sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt, l'acte sous seing privé devant être régularisé par acte authentique le 17 janvier 2004. Mais, après que les candidats-acquéreurs eurent, du fait de leur décision de séparation notifiée au notaire par lettre du 5 janvier 2004, renoncé à parfaire l'acquisition et, partant, à mener toutes démarches pour obtenir un prêt (empêchant ainsi la réalisation de la condition suspensive), l'intermédiaire immobilier allait assigner les candidats-vendeurs en paiement de ses honoraires en arguant du fait que la défaillance de la condition suspensive était imputable aux débiteurs obligés sous cette condition. Déboutée par les juges de première instance, l'agence interjeta appel en réitérant son argument selon lequel la condition suspensive d'obtention d'un prêt devait, en l'affaire, être réputée accomplie par application de l'article 1178 du code civil dès lors que le couple acquéreur n'avait pas renoncé à la vente faute d'obtention d'un prêt mais en raison seulement de sa séparation. La cour d'appel de Versailles allait donner gain de cause à l'appelant au motif que « les acquéreurs ne prétendant pas avoir fait la moindre démarche pour obtenir un prêt, la condition [devait] être réputée accomplie par application de l'article 1178 du code civil de sorte que la vente [avait] donc bien été effectivement réalisée d'un point de vue juridique ». En faisant, ainsi, une application pure et simple de l'article 1178 du code civil, cette décision marche sans aucun doute dans le sillage de la jurisprudence qui entend ne pas faire dépendre la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive du seul bon vouloir du candidat-acquéreur obligé sous cette condition (Civ. 1^{re}, 13 nov. 1997, Bull. civ. I, n° 310 : le débiteur doit démontrer qu'il a sollicité un prêt conforme aux caractéristiques définies dans la promesse de vente conditionnelle sous peine d'être considéré comme ayant lui-même empêché la réalisation de cette condition qui doit, dès lors, être réputée accomplie par application de l'article

1178 du code civil ; Civ. 1^{re}, 21 juin 2005, n° 03-13.067 : « après avoir constaté qu'il n'était pas établi que le prêt, sous la condition suspensive de l'obtention duquel avait été conclue la cession litigieuse, eût été sollicité dans le délai prévu par la clause instituant cette condition, la cour d'appel, qui s'est fondée sur un moyen qui était dans le débat, en a exactement déduit, la condition suspensive étant ainsi réputée accomplie par application de l'article 1178 du code civil, que ladite cession était parfaite »). Pourtant, la solution ainsi retenue par les juges versaillais n'allait pas trouver grâce aux yeux de la juridiction du droit puisque, par une décision de cassation rendue en formation solennelle et doublement honorée d'une publication au Bulletin civil et au Bulletin d'information, les hauts magistrats vont trancher le litige en ces termes : en statuant comme elle l'a fait, « alors qu'il résultait de ses constatations que la vente n'avait pas été effectivement réalisée, de sorte que l'agent immobilier n'avait pas droit à la commission contractuellement prévue », la cour d'appel a violé les articles 6, alinéa 3, de la loi du 2 janvier 1970 et 74 du décret du 20 juillet 1972.

Le caractère très ouvert de la formulation de cet attendu (aucune allusion n'y étant faite aux circonstances particulières de l'affaire et, en particulier, au comportement des candidats-acquéreurs) permet certainement de penser que la première chambre civile semble nettement indifférente aux circonstances à l'origine de la défaillance de la condition suspensive et, subséquemment, de la non-réalisation de l'opération immobilière (notons que la Cour de cassation n'a pas, à la différence de la cour d'appel, entendu tirer la moindre conséquence du fait que le prêt en cause n'avait pas été obtenu seulement parce qu'il n'avait pas été sollicité par les intéressés). Ainsi, il faut mais il suffirait, pour oblitérer le droit à rémunération de l'intermédiaire, que le financement élevé au rang de condition suspensive ne soit pas obtenu et que, du fait de cette défaillance, l'opération pour laquelle l'agent a reçu un mandat écrit ne soit pas effectivement conclue et constatée dans un seul acte contenant l'engagement des parties.

Même si la portée réelle de l'arrêt rapporté reste, peut-être, à déterminer (quoique la modalité de diffusion retenue rend vraisemblable l'idée qu'il s'agit d'une décision exprimant une position significative de la première chambre civile), il est certain que cette énième décision n'est pas sans fortifier la tendance générale de la Cour de cassation à n'accorder qu'une place très maigre à la théorie de la condition réputée accomplie dans les rapports entre consommateurs et agents immobiliers (surtout lorsque les débiteurs intéressés ont, comme c'était le cas en l'espèce, de bonnes raisons d'empêcher l'accomplissement de la condition suspensive litigieuse). En effet, sous réserve d'une jurisprudence plutôt minoritaire ayant ouvertement consacré la fiction de la condition accomplie (Civ. 1^{re}, 13 nov. 1997, préc. ; Civ. 3^e, 13 janv. 1999, Bull. civ. III, n° 14 ; AJDI 1999. 247 ; Civ. 3^e, 13 janv. 1999, n° 96-15.448 ; Civ. 1^{re}, 21 juin 2005, préc.) ou retenu la responsabilité civile du débiteur ayant empêché la réalisation de la condition suspensive (Civ. 1^{re}, 13 déc. 2005, ADJI 2006. 303, obs. Thiolye), les hauts juges sont, face aux doléances des intermédiaires immobiliers, rarement portés à flétrir sous le charme du droit commun de l'article 1178 du code civil puisqu'ils lui préfèrent généralement la rigueur des dispositions spéciales du droit de la consommation et du statut issu de la loi Hoguet.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat d'entremise * Promesse de vente * Obtention d'un prêt * Condition suspensive