

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

Moussa Thioye, Maître de conférences à l'université de Toulouse I-Capitole, chargé de cours à l'IEJUC

AJDI 2010 p.404

L'agent chargé de la vente d'un immeuble ne peut percevoir de commission en l'absence de conclusion effective de l'opération du fait de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette défaillance fût-elle la conséquence d'une faute de l'acquéreur-emprunteur (Civ. 1^{re}, 8 janv. 2002, AJDI 2002. 631, obs. Thioye ; 3 juin 2003, *ibid.* 2003. 789, obs. Thioye ; 15 nov. 2005, *ibid.* 2006. 303, obs. Thioye ; 13 juin 2006, n° 04-15.943 ; Civ. 3^e, 11 mars 2009, D. 2009. AJ. 873, obs. Rouquet ; AJDI 2009. 648, obs. Thioye). Cette règle est régulièrement rappelée par une jurisprudence constante dont la décision rapportée constitue une nouvelle illustration. En l'espèce, les époux X., agissant pour le compte de la SCI Nicolas en cours de formation, s'étaient engagés, par l'intermédiaire de la société Pari immobilier, à acquérir un fonds de commerce sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt. Mais ce financement ne sera jamais obtenu du fait de l'attitude, assez inconséquente, des candidats acquéreurs : un premier prêt sollicité s'était avéré non conforme aux caractéristiques définies dans la promesse de vente et, les acquéreurs s'étaient abstenus, en méconnaissant leurs engagements, de déposer des demandes de prêt auprès de deux établissements à la fois à la Banque populaire et au Crédit mutuel. Toujours est-il que la défaillance de la condition suspensive a été suivie, fort logiquement, de la non-réitération de la vente par acte authentique. Considérant alors qu'elle avait convenablement exécuté son mandat et que le refus de réitérer était uniquement imputable aux acquéreurs, l'agence immobilière allait assigner les époux X. et la SCI Nicolas en sollicitant, notamment, le paiement d'une certaine somme à titre de commission. Cette demande sera déclarée bien fondée par la cour d'appel de Colmar au motif que la défaillance de la condition suspensive et, partant, le défaut de réitération de la vente étaient dus, en l'espèce, au comportement fautif des candidats acquéreurs : la société Pari immobilier n'ayant commis aucun manquement ayant empêché la réitération de la vente, elle était en droit de revendiquer la commission convenue même si le contrat de vente n'a finalement pas pu produire ses effets. Autrement dit, les juges colmariens ont, pour caractériser le droit de l'agent immobilier à percevoir ses honoraires, opté (implicitement tout au moins) pour une application pure et simple de l'article 1178 du code civil aux termes duquel « *la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* ». Cette construction civiliste n'allait toutefois pas trouver grâce aux yeux du juge du droit puisque, par une décision de cassation sans renvoi (art. 627, al. 2, c. pr. civ.), celui-ci tranchera définitivement le litige sous le visa des articles 6, alinéa 3, de la loi du 2 janvier 1970 et 74 du décret du 20 juillet 1972.

Avec cette nouvelle décision, la Cour de cassation manifeste encore une fois sa tendance à n'accorder qu'une place très maigre à la théorie de la condition réputée accomplie dans les rapports souvent tumultueux entre acquéreurs-emprunteurs et agents immobiliers (son refus de fonder son raisonnement sur l'article 1178 c. civ., pourtant soulevé dans le moyen du pourvoi, est édifiant à ce sujet). En effet, sous réserve de quelques affaires hors du ton habituel (Civ. 3^e, 13 janv. 1999, Administrer, oct. 1999. 55, obs. Gaborieau ; Civ. 1^{re}, 21 juin 2005, n° 03-13.067), les hauts juges sont rarement enclins à succomber au charme du droit commun de l'article 1178 du code civil puisqu'ils lui préfèrent généralement la rigueur des dispositions spéciales de la loi Hoguet et de son décret d'application.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat d'entremise * Prêt * Condition suspensive *
Absence de réalisation