

Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne Année universitaire 2025/2026

Licence 3 – IDAI

Régime général de l'obligation

SEANCES DE TRAVAUX DIRIGES

Cours de Mme Anouk BORIES

Chargée de travaux dirigés : Mme Lobna HAZEM

Séance 1 – Les modalités de l'obligation

Le terme

Doc. 1 : Cass. 1^{re} civ., 13 juill. 2004, n° 01-01.429

Doc. 2 : Cass. com., 4 nov. 2014, n° 12-35.357

Doc. 3 : Cass. 3^e civ., 13 février 2023, n° V 23-18.418

La condition suspensive

Doc. 4 : Cass. 1^{re} civ., 4 juin 1991, n° 90-11.295

Doc. 5 : Cass. 3^e civ., 20 mai 2015, n° 14-11.851

Doc. 6 : Cass. Com. 17 mai 2017, n° 15-20.072

Doc. 7 : Cass. 3^e civ., 14 septembre 2023, n° T 22-18.642

Doc. 8 : Cass. 1^{re} civ., 3 juillet 1990, n° 88-19.517

Exercice

Commentaire de l'arrêt Cass. 3^e civ., 14 septembre 2023 (Doc. 7).

Doc. 1 : Cass. 1^{re} civ., 13 juill. 2004, n° 01-01.429

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 1185 du Code civil ;

Attendu que le terme est un événement futur et certain auquel est subordonnée l'exigibilité ou l'extinction d'une obligation ;

Attendu que par une promesse unilatérale d'achat du 1er février 1990 consentie au profit des conjoints X..., la société Laho, aux droits de laquelle vient la société Pinault équipement, s'est engagée à acquérir 3640 actions d'une société Fixator au prix de 1 873 francs l'unité, ce prix étant majoré si l'option était levée après le 30 avril 1995 ; qu'il y était stipulé : "la présente promesse est consentie pour une période de 63 mois, qui commencera à courir du jour de la réalisation définitive (inscription au Registre du commerce), à intervenir en tout cas avant le 31 décembre 1990, soit de la fusion de Fixator SA avec la SA Usines et fonderies nogentaises UFN, par absorption de cette dernière, soit d'une augmentation en numéraire social du capital de Fixator SA ; le bénéficiaire pourra alors lever l'option entre le 85ème jour précédant l'expiration de cette période et le dernier jour, à 24 heures" ;

que le 5 décembre 1990, Mme Régine X... a cédé 500 actions à la société Laho au prix stipulé à la promesse; que cette fusion et cette augmentation de capital sont intervenues le 15 novembre 1994 ; que le 26 mars 1996, les conjoints X... ont déclaré lever l'option ; que la SA Pinault équipement s'y est refusée en opposant la caducité de la promesse ;

Attendu que pour condamner la SA Pinault équipement à payer aux conjoints X... le prix de cession en exécution de la promesse, l'arrêt attaqué retient que cette stipulation avait pour seul objet de déterminer le point de départ du délai d'option à l'intérieur de la période comprise entre la date de la signature de l'acte et celle du 31 décembre 1990, date ultime d'ouverture du délai d'option de 63 mois, de sorte que la réalisation de la fusion ou de l'augmentation de capital avant le 31 décembre 1990 n'avait pas été érigée par les parties comme une condition de la promesse d'achat des titres ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, alors que, l'événement étant incertain non seulement dans sa date, mais aussi quant à sa réalisation, il s'agissait d'une condition et non d'un terme, la cour d'appel a violé le texte susvisé par fausse application ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen :

CASSE ET ANNULE (...)

Doc. 2 : Cass. com., 4 nov. 2014, n° 12-35.357

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. X..... (la caution) s'est rendu caution solidaire envers la caisse régionale de Crédit agricole mutuel sud Rhône-Alpes (la caisse) de divers concours consentis à l'exploitation agricole à responsabilité limitée VSR fleurs production ; que celle-ci ayant été mise en redressement puis liquidation judiciaires, respectivement les 12 octobre 2005 et 30 août 2006, la caisse a déclaré sa créance à concurrence de la somme de 359 175, 62 euros, admise le 12 décembre 2006, puis a assigné la caution en exécution de ses engagements ;

Sur le second moyen :

Attendu que ce moyen n'est pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

Mais sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Vu les articles 2290 du code civil et L. 622-22, alinéa 1er, du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à la loi de sauvegarde des entreprises du 26 juillet 2005 ;

Attendu que, pour condamner la caution à payer à la caisse diverses sommes en exécution de ses engagements, l'arrêt, après avoir relevé que, pour s'opposer à la réclamation de la caisse, elle faisait valoir qu'à la date du redressement judiciaire, la déchéance du terme ne lui était pas applicable, de sorte qu'elle ne pouvait se voir réclamer que les échéances impayées au jour du jugement d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire, mais que la déclaration de créance ne permettant pas, en l'absence de tableau d'amortissement, de déterminer les sommes dues à cette date, la demande formée à son encontre devait être rejetée, retient que le redressement judiciaire a été converti en liquidation judiciaire, de sorte que la déchéance du terme est opposable à la caution en application de l'article 2290 du code civil ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors qu'en l'absence d'une clause contraire, dont l'existence n'était pas alléguée en l'espèce, la déchéance du terme résultant de la liquidation judiciaire du débiteur principal n'avait d'effet qu'à l'égard de celui-ci et était sans incidence sur la situation de la caution poursuivie en paiement, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et, sur ce moyen, pris en sa seconde branche :

(...)

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE (...)

Doc. 3 : Cass. 3e civ., 13 février 2023, n° V 23-18.418

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 13 FÉVRIER 2025

La société Ixora, société civile immobilière, dont le siège est chez Locadress, [Adresse 2], a formé le pourvoi n° V 23-18.418 contre l'arrêt rendu le 28 février 2023 par la cour d'appel de Basse-Terre (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

[...]

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 28 février 2023), par acte du 28 juillet 2016, la société civile immobilière Ixora (la venderesse) a conclu avec la société civile immobilière Latanier 5 (l'acquéreuse) une promesse synallagmatique de vente portant sur un lot dans un groupe d'immeubles, au prix de 276 000 euros, sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt.
2. Par avenant du 30 août 2016, les parties ont prorogé au 30 octobre 2016 le délai de réalisation de la condition suspensive et porté au 16 décembre de la même année le terme fixé pour réitérer la vente sous la forme authentique.
3. L'acquéreuse a obtenu l'accord de prêt le 11 août 2017.
4. Par acte du 7 février 2018, l'acquéreuse ainsi que M. et Mme [Y], gérants et associés de celle-ci, ont assigné la venderesse en exécution forcée de la vente et paiement de dommages-intérêts.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

5. La venderesse fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de constat de la caducité de la promesse de vente et le surplus de ses prétentions, alors :

« 1°/ que, lorsque dans une promesse synallagmatique de vente, un délai est prévu pour la réalisation de la condition suspensive et qu'à la date prévue pour la réitération de l'acte authentique, cette condition n'est pas accomplie, la promesse est caduque ; qu'en l'espèce, il était acquis aux débats qu'à la date du 16 décembre 2016 prévue par l'avenant pour la réitération de l'acte authentique, la condition suspensive n'était toujours pas

réalisée ; qu'en conséquence, la promesse était de plein droit atteinte de caducité dès le 16 décembre 2016 ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1176 du code civil, dans sa rédaction applicable à la

cause (antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016) ;

2°/ qu'il résultait des propres constatations de l'arrêt que les délais de réalisation de la promesse de vente avaient été tacitement prorogés par « des échanges postérieurs au 16 décembre 2016 », soit à une date à laquelle la caducité était déjà automatiquement acquise ; que, dès lors, à supposer même que les parties aient eu une « volonté commune de parvenir à la vente effective de ce bien », une telle volonté, en tant qu'elle était postérieure au délai de réitération de la vente, ne pouvait avoir pour effet de faire revivre une promesse de vente déjà caduque ; qu'en conséquence, en

retenant « la manifestation tacite des parties de proroger les effets de l'acte

sous seing privé du 28 juillet 2016 au-delà du délai initialement prévu pour la signature de l'acte authentique, mais sans toutefois fixer un nouveau terme pour la réalisation des conditions suspensives et la signature de l'acte

authentique de vente » la cour d'appel a statué par un motif inopérant et ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article 1176 du code civil dans sa rédaction applicable à la cause ;

3°/ que la cour d'appel a expressément constaté que la SCI Latanier avait « renoncé à acquérir » ; que cette renonciation de la part du bénéficiaire de la promesse de vente, bien qu'intervenue en cause d'appel, rendait de facto la promesse caduque ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et, partant, a violé l'article 1176 (ancien) du code civil. »

Réponse de la Cour

6. Ayant relevé que les parties à la promesse de vente avaient maintenu, postérieurement au terme fixé pour établir l'acte authentique, des échanges réciproques faisant ressortir leur volonté commune de parvenir à la vente effective de l'immeuble, la cour d'appel en a souverainement déduit qu'elles avaient convenu d'en proroger les effets au-delà du délai prévu, de sorte que, peu important que l'acquéreur ait renoncé en cours d'instance à solliciter l'exécution forcée de la vente, la demande de la venderesse tendant à voir constater la caducité de la promesse tirée de l'absence d'obtention d'un prêt et de réitération de la vente dans les délais initialement convenus ne pouvait être accueillie.

7. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Ixora aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière Ixora et la condamne à payer à la société civile immobilière Latanier 5 ainsi qu'à M. et Mme [Y] la somme globale de 3 000 euros (...)

Doc. 4 : Cass. 1^{re} civ., 4 juin 1991, n° 90-11.295

Sur le second moyen, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 1176 du Code civil ;

Attendu qu'en vertu de ce texte, lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera, sans qu'il y ait de temps fixé, cette condition peut toujours être accomplie et qu'elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas ;

Attendu que, par contrat du 30 avril 1983, les époux Y..., propriétaires d'un appartement qu'ils désiraient vendre, ont chargé M. X..., exerçant sous l'enseigne " Editions pour les propriétaires ", d'insérer trois annonces, à 1 mois d'intervalle dans la publication Direct particulier qu'il éditait, pour un prix forfaitaire de 13 046 francs ; que le contrat stipulait que le prix ne serait payé qu'après la vente partielle ou totale des biens faisant l'objet de l'annonce ; que l'annonceur s'engageait formellement à payer le prix quel que soit le délai de l'accomplissement de la condition suspensive ; qu'il était encore expressément convenu que la période nécessaire à l'accomplissement ou à la défaillance de la condition suspensive n'était ni liée, ni limitée, à la période de l'insertion des annonces ; que les annonces ont été publiées dans les numéros des mois de juin, juillet et septembre 1983 du Direct particulier ; que les époux Y... ayant, le 12 décembre 1983, fait connaître à M. X... qu'ils résiliaient la convention, celui-ci les a assignés en paiement du prix et de dommages-intérêts ;

Attendu que, pour débouter M. X... de cette demande, l'arrêt attaqué a retenu qu'en l'absence de toute faculté de résiliation ou de stipulation d'un terme, l'engagement de l'annonceur présentait un caractère irrévocable et indéfini, que n'affectait pas la nature commutative ou aléatoire des obligations, qui contrevenait à la prohibition absolue des contrats perpétuels, attentatoires à la liberté individuelle, sanctionnée par la nullité de la convention ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que la stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne confère pas à l'obligation un caractère perpétuel, et que le contrat subsistait aussi longtemps que la condition suspensive n'était pas défaillie, M. X... ne pouvant réclamer le prix de sa prestation que lorsqu'elle le serait, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le premier moyen et sur les deux autres branches du second moyen :

CASSE ET ANNULE (...)

Doc. 5 : Cass. 3^e civ., 20 mai 2015, n° 14-11.851

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bastia, 27 novembre 2013), que par acte sous seing privé du 1^{er} novembre 2004, M. X... a vendu à M. Z... une parcelle de terre sous la condition suspensive de l'obtention d'un certificat d'urbanisme ; que le 21 mai 2010, M. Z... a assigné les héritiers de

M. X..., Mme Y... et son fils mineur, Andréas Y..., aux fins d'obtenir la réitération de la vente ;

Attendu que M. Z... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ que lorsque l'obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera, sans qu'il y ait de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas ; qu'en décidant qu'au regard de leur commune intention, il était manifeste que les parties avaient nécessairement fixé un terme implicite à la condition insérée à l'acte de vente, lequel ne pouvait être que raisonnable et qu'il ne pouvait être admis que les parties aient pu avoir la commune intention de le fixer au-delà de plusieurs années, dans le cas présent six ans, quand l'acte ne prévoyait aucun délai pour la réalisation de la condition suspensive, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1176 du code civil ;

2°/ que le bénéficiaire d'une condition suspensive stipulée dans son intérêt exclusif peut renoncer à se prévaloir des conséquences juridiques de la défaillance de la condition, à moins que le contrat n'ait par ailleurs été rendu caduc par l'effet d'une stipulation sanctionnant l'expiration du délai pour la réalisation de la condition ou celui pour la réitération de l'acte sous la forme authentique ; qu'en décidant que M. Z... ne pouvait valablement renoncer par voie de conclusions à une condition dont l'expiration du terme était intervenue, quand ce dernier pouvait renoncer à se prévaloir de la caducité résultant de la défaillance de la condition, et sans relever que le contrat était caduc par l'expiration du délai pour la réalisation de la condition ou à défaut de réitération par acte authentique dans un certain délai, la cour d'appel a violé les articles 1168 et 1176 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le certificat d'urbanisme n'avait été demandé que plusieurs années après la signature du contrat de vente et postérieurement à l'introduction de l'instance et retenu, exactement, que la stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne peut pour autant conférer à l'obligation un caractère perpétuel et, souverainement, qu'en l'absence d'indexation du prix et de coefficient de revalorisation, les parties avaient eu la commune intention de fixer un délai raisonnable pour la réalisation de la condition suspensive et que M. Z... ne pouvait plus y renoncer, la cour d'appel en a déduit à bon droit que la promesse de vente était caduque ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

Doc. 6 : Cass. com., 17 mai 2017, n° 15-20.072

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 26 mars 2015), que le 23 décembre 2004, la société Pharmacie de la ferme a acheté un automate à la société Mekapharm, sous la condition suspensive de la faisabilité technique de son installation ; que lui reprochant d'avoir manqué à ses obligations contractuelles, la société Mekapharm l'a assignée, le 19 juillet 2012, en résolution de la vente et paiement de dommages-intérêts devant le tribunal de commerce d'Alençon ; que la société Pharmacie de la ferme a soulevé l'incompétence de ce tribunal en se prévalant d'une clause attributive de compétence ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Pharmacie de la ferme fait grief à l'arrêt de rejeter l'exception d'incompétence alors, selon le moyen, que lorsque la mise en oeuvre d'une clause attributive de compétence est impossible, les règles de compétence territoriale de droit commun sont seules applicables ; qu'au cas présent, après avoir relevé que la clause attributive de juridiction prévue dans les conditions générales de vente désignait le tribunal de commerce d'Argentan, lequel avait été supprimé par le décret n° 2008-146 du 15 février 2008, la cour d'appel a néanmoins estimé qu'était compétent, en application de cette clause, le tribunal de commerce d'Alençon auquel les affaires relevant du tribunal d'Argentan avaient été transférées ; qu'en statuant ainsi, cependant que l'application de la clause attributive de juridiction était devenue impossible en raison de la suppression de la juridiction désignée, la cour d'appel a violé les articles 42, 46 et 48 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant constaté que les conditions générales de vente figurant sur le bon de commande contenaient une clause attribuant compétence au tribunal de commerce d'Argentan, dans le ressort duquel était situé le siège social de la société Mekapharm, et relevé que cette juridiction avait été supprimée par le décret n° 2008-146 du 15 février 2008 modifiant le siège et le ressort des tribunaux de commerce, au profit du tribunal de commerce d'Alençon, l'arrêt retient, procédant à la recherche de la commune intention des parties, que celles-ci avaient entendu, par la clause, désigner la juridiction du lieu du siège social de la société Mekapharm ; qu'en l'état de ces constatations et appréciations, la cour d'appel a pu retenir que le tribunal de commerce d'Alençon était compétent ; que le moyen n'est pas fondé ;

Et sur le deuxième moyen :

Attendu que la société Pharmacie de la ferme fait grief à l'arrêt de dire parfait le contrat intervenu entre elle et la société Mekapharm le 23 décembre 2004, de dire qu'elle devait l'exécuter, d'en prononcer la résolution à ses torts et, en conséquence, de la condamner à payer à la société Mekapharm la somme de 36 437,20 euros en réparation du préjudice subi au titre de la rupture de ce contrat alors, selon le moyen :

1°/ que la condition suspensive qui n'est encadrée par aucun délai doit s'accomplir dans un délai raisonnable ; qu'au cas présent, en considérant que la condition suspensive relative à la faisabilité technique du projet s'était réalisée plus de quatre ans après la conclusion du contrat, cependant qu'un tel délai pour l'accomplissement de la condition suspensive était nécessairement excessif, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1176 du code civil ;

2°/ que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'en estimant que la condition suspensive était réalisée et que la vente du 23 décembre 2004 était parfaite dès lors que l'absence de faisabilité technique du projet modifié en 2010 n'était pas démontrée, cependant qu'il ressortait de ses propres constatations que ladite vente du 23 décembre 2004 avait été conclue sous la condition suspensive de la faisabilité technique du projet initial, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1175 du code civil ;

3°/ que les juges sont tenus de ne pas dénaturer les documents de la cause ; qu'en

estimant que la condition suspensive était réalisée et la vente du 23 décembre 2004 était parfaite dès lors que l'absence de faisabilité technique du projet modifié en 2010 n'était pas démontrée, cependant qu'il ressortait des termes clairs et précis de l'acte du 23 décembre 2004 que le contrat de vente avait été conclu sous la condition suspensive de la faisabilité technique du projet initial, la cour d'appel a dénaturé ledit document et violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'après avoir relevé que l'engagement du 23 décembre 2004 de la société Pharmacie de la ferme était subordonné à la faisabilité technique de l'installation de l'automate et que, devant obtenir l'autorisation du propriétaire des locaux pour effectuer les travaux, la société Pharmacie de la ferme avait indiqué le 26 juin 2005 à la société Mekapharm qu'elle entendait « geler » le projet, ajoutant qu'il s'agissait seulement d'un report des délais d'installation et que son engagement vis à vis de la société Mekapharm n'était pas remis en cause, l'arrêt relève qu'en 2009, la société Pharmacie de la ferme, devenue propriétaire des locaux, a sollicité la société Mekapharm aux fins d'étudier et de chiffrer, au vu des plans d'extension de l'officine, la meilleure solution d'implantation de l'automate et n'a pas répondu à la proposition de la société Mekapharm sans justifier d'aucun élément qui l'aurait empêchée d'accepter le projet suite aux modifications qu'elle avait demandées, le prix et les caractéristiques étant les mêmes qu'en 2004 et le projet d'aménagement légèrement moins onéreux ; que dès lors que, contrairement aux allégations du moyen, l'engagement affecté d'une condition suspensive sans terme fixe subsiste aussi longtemps que la condition n'est pas défaillie et ne peut prendre fin par la volonté unilatérale de l'une des parties, la cour d'appel a pu, sans dénaturer, en déduire que le contrat de vente du 23 décembre 2004 était parfait et devait être résolu aux torts de la société Pharmacie de la ferme qui refusait de l'exécuter ; que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le troisième moyen, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Pharmacie de la ferme aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à la société Mekapharm la somme de 3 000 euros (...)

Doc 7 : Cass. 3^e civ., 14 septembre 2023, n° T 22-18.642

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 14 SEPTEMBRE 2023

La société Damien Clara architecture, société à responsabilité limitée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° T 22-18.642 contre l'arrêt rendu le 12 mai 2022 par la cour d'appel de Douai (chambre 1, section 2), dans le litige l'opposant à Mme [G] [O], domiciliée [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen unique de cassation.

[...]

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Douai, 12 mai 2022), par contrat du 24 octobre 2017, Mme [O] a confié à la société Damien Clara architecture (la société DCA) une mission de maîtrise d'œuvre portant sur l'aménagement de son domicile personnel et sur la mise en conformité d'un cabinet médical aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

2. Le 12 juin 2018, la société DCA a indiqué à Mme [O] qu'elle entendait mettre fin au contrat.

3. Soutenant que le contrat d'architecte méconnaissait les dispositions des articles L. 313-1 et suivants du code de la consommation et devait être considéré comme conclu sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt destiné à financer les travaux et faisant valoir que celle-ci ne s'était pas réalisée à la date de la résiliation, Mme [O] a sollicité le remboursement des sommes versées à titre d'honoraires et le rejet des demandes de la société DCA.

Examen du moyen

Énoncé du moyen

4. La société DCA fait grief à l'arrêt de la condamner à payer une certaine somme à Mme [O] au titre des honoraires versés et de rejeter ses demandes, alors :

« 1°/ que l'engagement affecté d'une condition suspensive sans terme fixe ne peut prendre fin par la volonté unilatérale de l'une des parties et subsiste jusqu'à la défaillance de la condition, qui peut être retenue seulement quand il est certain que l'événement érigé en condition n'aura pas lieu ; qu'en l'espèce, pour rejeter la demande de la société DCA en paiement d'honoraires dirigée contre Mme [O], la cour a retenu que le contrat d'architecte qui les liait était conclu sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt, lequel n'avait été obtenu qu'en 2020, soit postérieurement à la résiliation du contrat d'architecte par la société DCA le 12 juin 2018, de sorte que la condition suspensive de l'obtention du prêt n'était pas réalisée ; qu'en statuant de la sorte, alors que les engagements issus du contrat d'architecte n'avaient pu prendre fin du seul fait de la volonté de la société DCA et que le fait que Mme [O] soit parvenue ultérieurement à obtenir un financement excluait que la condition suspensive de l'obtention d'un prêt soit regardée comme défaillie, la cour d'appel a violé les articles 1304 et 1304-6 du code civil, dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

2°/ qu'en considérant que la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt était défaillie, en ce que Mme [O] n'avait obtenu son emprunt qu'après la résiliation du contrat d'architecte, sans pour autant constater qu'elle s'était vu opposer un refus à sa demande de

prêt avant que le contrat n'ait été résilié, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1304 du code civil. »

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a retenu que le contrat d'architecte, qui méconnaissait les dispositions des articles L. 312-2 et suivants du code de la consommation relatives à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, devait, par application de l'article L. 313-42 du même code, être considéré comme conclu sous la condition suspensive d'obtention du prêt destiné au financement de l'opération.

6. La règle suivant laquelle l'engagement affecté d'une condition suspensive sans terme fixe subsiste aussi longtemps que la condition n'est pas défaillie et ne peut prendre fin par la volonté unilatérale de l'une des parties ne prive pas celles-ci du bénéfice des stipulations du contrat prévoyant une faculté de résiliation unilatérale. Dans ce cas, le sort de la condition s'apprécie à la date de la résiliation.

7. Ayant retenu que la société DCA avait résilié le contrat le 12 juin 2018 et qu'à cette date la condition suspensive d'obtention du prêt immobilier ne s'était pas réalisée, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, sans être tenue de procéder à une recherche sur une éventuelle défaillance de la condition prise du comportement du débiteur en ayant empêché la réalisation, que ses constatations rendaient inopérante, que les honoraires versés par le maître de l'ouvrage devaient être remboursés et la demande en paiement d'un solde d'honoraires rejetée.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Doc 8 : Cass. 1^{re} civ., 3 juillet 1990, n° 88-19.517

Sur le moyen unique :

Attendu que le 17 mai 1984 Mme X... a signé un acte par lequel la société Construction Inter-Service lui réservait la faculté de se porter acquéreur sous forme d'une vente en l'état futur d'achèvement d'un appartement et qu'elle a versé une somme de 50 000 francs à titre de dépôt de garantie, étant précisé que cet acte portait la mention manuscrite, dans les termes prévus par l'article 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, qu'elle ne se proposait pas de demander un ou plusieurs prêts pour l'acquisition de l'immeuble ;

Attendu que, par lettre du 16 octobre 1984, devant l'intention de Mme X... de solliciter un prêt, la société Construction Inter-Service a accepté de prolonger le délai pour conclure la vente jusqu'au 12 novembre 1984 ; que ce prêt ayant été refusé Mme X... a invoqué les dispositions de la loi du 13 juillet 1979 pour obtenir la restitution de la somme versée ; que la cour d'appel a fait droit à cette demande ;

Attendu que la société Construction Inter-Service fait grief à l'arrêt attaqué (Riom, 6 octobre 1988) de l'avoir condamnée à restituer la somme versée par Mme X... alors que, selon le moyen, l'article L. 261-15 du Code de la construction prévoit expressément la légalité du contrat préliminaire de réservation et, en son alinéa 4, la restitution des fonds déposés en garantie lorsque la condition suspensive d'obtention du ou des prêts de l'article 17 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 n'est pas réalisée ; que dès lors, en se déterminant par la considération que malgré l'existence dans le contrat préliminaire de réservation de la mention manuscrite exigée par l'article 18 de la loi lorsque l'acte indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts le réservataire pouvait encore bénéficier de la condition suspensive en faisant mentionner à l'acte de vente qu'il entendait financer tout ou partie du prix au moyen d'un prêt, la cour d'appel a violé les articles L. 261-11 et L. 261-15 du Code de la construction et 16 à 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 ;

Mais attendu qu'étant établi que le prix de l'immeuble devait être payé à l'aide d'un prêt, l'acte de vente était nécessairement conclu sous la condition suspensive de son obtention ; que cette condition suspensive ne pouvant se réaliser du fait du refus du prêt, il s'ensuit, conformément aux articles L. 261-15 du Code de la construction, 17 et 18, alinéa 2, de la loi du 13 juillet 1979, laquelle ne fait aucune distinction selon la date de la demande du prêt par rapport à celle du contrat, que les fonds devaient être restitués au déposant ; qu'ainsi le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi