

Requalification d'une indemnité d'immobilisation en clause pénale et réalisation de la condition suspensive : rappels autour de la promesse de vente

Caroline Lardaud-Clerc

ATER Université Jean Moulin Lyon 3

La vente d'une maison d'habitation suit généralement un schéma complexe de formation dans lequel intervient une promesse conclue préalablement à la conclusion du contrat définitif. L'arrêt du 18 novembre 2014 de la cour d'appel de Lyon illustre les interrogations qui jalonnent la matière, puisque les juges ont eu à se prononcer sur la qualification de l'indemnité due au titre de dépôt de garantie et sur la réalisation de la condition suspensive de financement de l'achat.

En l'espèce, une promesse portant sur la vente d'une maison d'habitation est conclue sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt, qui est définie par les modalités de la demande du financement de l'achat. Les parties ont, en outre, prévu un dépôt de garanti de 5 % du prix de vente au titre d'indemnité d'immobilisation.

L'acte n'ayant pas été réitéré par les acquéreurs, les vendeurs les assignent devant le tribunal de grande instance de Bourg-en-Bresse pour obtenir le versement du dépôt de garantie. Les juges de première instance les déboutent de leur demande en considérant qu'il s'agit d'une clause pénale qui peut être mise en œuvre seulement en raison du refus d'exécution des acquéreurs. Or selon les juges burgiens, il n'y a pas eu de refus d'exécution, puisque l'inexécution des acquéreurs vient de leur faute ou de leur négligence, matérialisée par le non-respect des modalités de demande de prêt.

Contestant la qualification de clause pénale, et considérant qu'en tout état de cause, la condition suspensive est réalisée par la non obtention fautive du prêt, les vendeurs demandent l'allocation du dépôt de garantie à la cour d'appel de Lyon. La juridiction rhodanienne a donc été confrontée à plusieurs questions, certaines tenant à la qualification de l'indemnisation et d'autres tenant à la mise en œuvre de la condition suspensive.

Qualification du dépôt de garantie en clause pénale. La première question posée à la cour d'appel est de savoir si le dépôt de garantie stipulé par les parties doit être qualifié de clause pénale ou d'indemnité d'immobilisation. Grâce à la faculté de requalification qui leur est offerte par l'article 12 du Code de procédure civile, les juges lyonnais n'ont pas hésité à considérer qu'en l'espèce, et contrairement à ce que le contrat stipule, il fallait trancher en faveur de la clause pénale. La cour motive sa décision de manière classique, en se référant simplement à l'objet de la clause qui est « de faire assurer par l'acquéreur l'exécution de son obligation de diligence », ce qui correspond à la sanction de l'inexécution caractérisant la clause pénale.

C'est donc en raison de l'existence d'un engagement de la part des acquéreurs que la cour d'appel a considéré qu'il s'agit d'une clause pénale et non pas d'une indemnité d'immobilisation (voir en ce sens, Cass. civ. 3^e, 5 décembre 1984, n° 83-11788). La solution s'impose, puisque l'indemnité d'immobilisation est le prix de l'option du bénéficiaire et dédommagement de l'exclusivité consentie par le promettant. Or elle ne peut être caractérisée que si le débiteur a encore le choix, c'est-à-dire si la promesse prend la forme d'une promesse unilatérale. Si, comme en l'espèce, l'acquéreur s'est déjà engagé, il est parti à une promesse synallagmatique et ne bénéficie d'aucune option. La réitération qui était attendue des acquéreurs ne correspond qu'à la transformation de la promesse en contrat définitif et n'influence pas la qualification.

Déclenchement de la clause pénale par la réalisation de la condition suspensive. La qualification de l'indemnisation en clause pénale a obligé la cour d'appel à trancher la question de savoir si les vendeurs pouvaient effectivement obtenir l'indemnisation prévue. Contrairement à l'indemnité d'immobilisation, la mise en œuvre de la clause pénale nécessite la preuve de la survenance d'un événement justifiant l'indemnisation prenant forcément la forme d'un défaut d'exécution. Or pour qu'il y ait inexécution des acquéreurs, il faut qu'un contrat existe, ce qui n'est possible, en l'espèce, que par la réalisation de la condition suspensive.

Avant de trancher la question de la réalisation de la condition suspensive, les juges d'appel ont dû répondre à la prétention des acquéreurs selon laquelle la condition suspensive n'était pas valide en raison de sa contrariété à l'article L. 312-16 du Code de la consommation. Les acquéreurs ont fait valoir que le délai d'un mois imposé pour la validité de la condition suspensive en matière de vente immobilière financée par un prêt, n'a pas été respecté vu qu'ils n'ont eu que quinze jours à compter de la signature de la promesse pour déposer leur demande de prêt. La cour d'appel a rejeté cette prétention en faisant une stricte application de l'article susmentionné. Elle a ainsi considéré que la loi n'impose pas de prendre en compte le délai de dépôt de la demande, mais le délai de justification d'obtention du prêt. En l'espèce, les acquéreurs ont eu plus d'un mois pour faire part aux vendeurs de la décision de la banque, de sorte que la clause n'est pas abusive.

L'application de la clause pénale n'a connu aucun obstacle, puisque les juges d'appel ont retenu qu'en ne respectant pas les exigences posées par la condition suspensive quant au contenu de la demande de prêt, les acquéreurs ne se sont pas exécutés. Contrairement aux juges de première instance, la cour d'appel a considéré que l'inexécution fautive ou négligente des acquéreurs vaut refus d'exécution, ce qui a entraîné la mise en œuvre de la clause pénale. La clause pénale pouvant être actionnée, les juges d'appel ont eu à répondre à une dernière question tenant à son montant. Sans surprise, les juges lyonnais retiennent que le montant de la clause pénale de 5 % n'est pas manifestement excessif en matière de vente immobilière.

En définitive, par le rappel notionnel et méthodologique que la cour d'appel nous offre dans cet arrêt, les conditions de qualification et d'application de la clause pénale en matière de vente immobilière sont clairement posées.

Bacaly n° 6 - Juillet-Décembre 2014

Arrêt commenté :

CA Lyon, chambre civile 1 B, 18 novembre 2014, n° 13/02429