



## Dans ce numéro

# Vente

# Expropriation

# Professions

## #VENTE

### ● Condition suspensive de prêt et force obligatoire du contrat

*Un prêt accordé à un montant inférieur au montant maximal prévu est conforme aux stipulations contractuelles.*

Un couple achète une maison d'habitation par acte sous seing privé le 4 novembre 2016, sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt principal et d'un prêt relais, la réitération de la vente par acte authentique devant intervenir le 3 février 2017. Le 7 février, les acquéreurs n'ayant pas justifié de l'obtention de la totalité des prêts, le vendeur leur notifie une renonciation à poursuivre l'exécution de la vente. Le 23 février, les acheteurs, ayant obtenu leurs prêts, assignent le vendeur en perfection de la vente et en paiement de la clause pénale. Le vendeur sollicite reconventionnellement le constat de la caducité de la promesse de vente et le paiement du dépôt de garantie.

Précisons que l'offre de prêt de la banque était d'un montant de 539 900 €, tandis que la promesse de vente stipulait que les acquéreurs avaient l'intention de recourir à un prêt d'un montant maximum de 725 000 €, dont 260 000 € de crédit relais. Aussi la Cour de cassation retient-elle que la condition suspensive devait être considérée comme réalisée, puisque « un prêt accordé à un montant inférieur au montant maximal prévu est conforme aux stipulations contractuelles ». Or, rappelle la Cour, « les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits », aux termes de l'article 1103 du code civil. La promesse de vente n'était donc pas caduque.

La haute juridiction ajoute que les juges du fond ne pouvaient estimer que le vendeur pouvait conserver le dépôt de garantie par application de la clause pénale stipulée à l'acte, le défaut de réalisation de la condition suspensive étant dû à la responsabilité de l'acquéreur. En effet, ladite condition tenant à l'information du vendeur, dans les délais contractuellement prévus, du prêt obtenu avait bien été réalisée.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

## #EXPROPRIATION

### ● Prorogation du délai d'appel expirant un jour férié

*Le principe selon lequel un délai qui expire un jour férié est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable est applicable dans le contentieux de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

En l'espèce, les époux L. avaient fait une déclaration d'appel le 20 février 2018 contre un jugement ayant fixé les indemnités leur revenant à la suite de l'expropriation d'un bien leur appartenant. Ils disposaient d'un délai de trois mois à compter de la déclaration d'appel pour déposer leurs conclusions et les documents qu'ils entendaient produire, à peine de caducité de la déclaration d'appel, en vertu des dispositions de l'article R. 311-26 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ils y ont procédé le 22 mai 2018. Pourtant, la cour d'appel de Douai a estimé que le délai de trois mois requis était dépassé et, en conséquence, a considéré caduque la déclaration d'appel des époux L.

La décision est censurée par la haute juridiction, qui précise que l'article 642 du code de procédure civile, relatif à la computation des délais, est applicable devant les juridictions de l'expropriation. Elle en conclut qu'en l'occurrence, « le délai de trois mois expirait le dimanche 20 mai 2018 et devait être prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant, soit jusqu'au mardi 22 mai 2018, le lundi de Pentecôte étant un jour férié ».

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 14 janv.  
2021, n° 20-11.224

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 21 janv.  
2021, n° 19-24.799

## ↳ #PROFESSIONS

### • Mandat d'agent commercial : substitution d'une personne morale

*Lorsqu'un mandat d'agent commercial dans le domaine immobilier est confié à une personne physique, celle-ci peut, à certaines conditions, se substituer une personne morale.*

Dans un arrêt rendu le 3 février 2021, la Cour de cassation précise que « si, en vertu de l'article 9 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, un mandat d'agent commercial est confié à une personne physique, celle-ci peut, sous réserve de dispositions de ce contrat le prévoyant, se substituer une personne morale à la condition que cette dernière soit titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier. »

Par deux contrats, deux sociétés avaient confié un mandat d'agent commercial de prospection et de transaction de vente d'appartements, maisons et terrains à une personne physique. Celle-ci s'est ensuite substituée, pour l'exécution de ces contrats, une personne morale, laquelle a émis diverses factures au sujet desquelles un litige est survenu. Les mandants ont obtenu, par ordonnance de référé, l'autorisation de pratiquer une saisie conservatoire sur les biens et avoirs de la société substituée. Cette dernière a alors assigné les mandants aux fins de mainlevée des saisies pratiquées.

Devant la première chambre civile, les mandants reprochaient à la cour d'appel d'avoir ordonné cette mainlevée. À leurs yeux, les conventions conclues avec la société substituée seraient illicites en ce qu'elles avaient pour objet de permettre à une personne morale d'exercer une activité d'intermédiaire dans le secteur de l'immobilier. Toutefois, leur argumentation ne prospère pas, la haute juridiction relevant que ladite personne morale disposait elle-même d'une carte professionnelle et pouvait donc valablement se livrer à des opérations immobilières.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

.....  
→ Civ. 1<sup>re</sup>, 3 févr.  
2021, n° 19-21.403  
.....



#### Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.