



n° 12 / 2017

... Actu de la semaine ...

**Promesse de vente :
condition suspensive non réalisée à la date prévue =
caducité**

Lorsqu'une promesse de vente prévoit un délai pour la réalisation d'une condition suspensive et qu'à la date prévue pour signer l'acte authentique de vente, cette condition n'est pas accomplie, la promesse est considérée comme caduque.

Dans les faits, un compromis de vente d'un terrain à bâtir est signé sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et d'un permis de construire dans un délai déterminé, la réitération par acte authentique étant fixée à une date ultérieure.

Les acquéreurs obtiennent le prêt et le permis de construire après le délai fixé à l'acte. Le vendeur refuse de signer l'acte authentique au motif que la promesse est caduque. Les acheteurs assignent le vendeur en vente forcée.

La Cour d'appel de Chambéry fait droit à la demande des acquéreurs au motif que l'acte de vente prévoyait que la caducité ne pouvait jouer qu'après que le vendeur ait vainement mis en demeure l'acquéreur de justifier de la réalisation des conditions.

En se fondant sur l'ancien article 1176 du Code civil, la Cour de cassation censure cette décision et indique que lorsque, dans une promesse synallagmatique de vente⁽¹⁾, un délai est prévu pour la réalisation de la condition suspensive et qu'à la date prévue pour la réitération par acte authentique, cette condition n'est pas accomplie, la promesse est caduque.

La promesse de vente, arrivée à terme, connaît ainsi un sort différent selon que la réalisation de la condition suspensive est encadrée ou non dans un délai.

- Si, comme en l'espèce, les parties ont encadré la réalisation de la condition suspensive dans un délai et qu'elle n'est pas accomplie à la date prévue pour la régularisation de la vente par acte authentique, la promesse est caduque (*Cass. 3e civ. 29/5/2013 n° 12-17.077*).
- A l'inverse, la non-réalisation de la condition suspensive au jour fixé pour la réitération de la vente n'entraîne pas la caducité de la promesse si aucun délai n'a été fixé pour la réalisation de la condition et si la date prévue pour la réitération n'a pas de caractère extinctif (*Cass. 3e civ. 15/1/2014 n° 12-28.362*).

Ces jurisprudences devraient garder leur valeur, car sur ce thème, la réforme du droit des obligations, comprenant les contrats avec une condition suspensive (code civil : articles 1304 et suivants nouveaux) n'a pas modifié le dispositif.

Source :

Arrêt Cass. 3^{ème} civ. 9/3/2017 - n° 15-26.182 FS-PB

⁽¹⁾ *Le vendeur s'engage à vendre à l'acquéreur qui s'engage à acheter, sous réserve de la réalisation de conditions suspensives*

Réalisé le 21 avril 2017