



Vente et délai de renonciation à une condition suspensive

publié le 29/06/2011, vu 16127 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La volonté des parties à un contrat a force de loi en vertu de l'article 1134 du Code Civil. Ainsi, la rencontre des volontés qui constitue le fondement du contrat lie les parties et doit être de nouveau constatée pour que le contrat soit modifié. Ce principe phare que devrait respecter tout contrat, quelque soit son objet particulier, constitue notamment une limite importante à l'efficacité d'une renonciation unilatérale à une condition suspensive d'obtention de prêt. Dans la plupart des promesses de ventes, les parties et le plus souvent l'acquéreur, fixent des conditions suspensives afin de permettre la réitération de la vente. L'attention des parties doit être attirée sur ces conditions et notamment sur le délai de réalisation de ces conditions. L'acquéreur peut également renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive, mais peut-il le faire en dehors du délai prévu par le contrat? La Cour de Cassation s'est prononcée précisément sur cette question par une décision récente (Cass. 3e civ. 28 avril 2011 n° 10-15.630 (n° 446 FS-D), Ricaud c/ Sté Spécifique.

La volonté des parties à un contrat a force de loi en vertu de l'article 1134 du Code Civil. Ainsi, la rencontre des volontés qui constitue le fondement du contrat lie les parties et doit être de nouveau constatée pour que le contrat soit modifié.

Ce principe phare que devrait respecter tout contrat, quelque soit son objet particulier, constitue notamment une limite importante à l'efficacité d'une renonciation unilatérale à une condition suspensive d'obtention de prêt.

La Cour de Cassation s'est prononcée précisément sur cette question par une décision récente (**Cass. 3e civ. 28 avril 2011** n° 10-15.630 (n° 446 FS-D), Ricaud c/ Sté Spécifique).

En l'espèce, les parties ont conclu une promesse synallagmatique de vente portant sur des parts sociales d'une société propriétaire d'un immeuble. L'acte sous seing privé établi à cette occasion précisait soigneusement que la vente ne sera parfaite que si l'acquéreur obtiendrait un prêt dans un délai convenu.

Cependant cette condition suspensive ne se réalise pas dans ce délai fixé par les deux parties.

En l'absence de réalisation de la condition suspensive, le vendeur informe l'acquéreur de la caducité de la promesse.

L'acquéreur souhaite néanmoins poursuivre la vente et assigne le vendeur en justice pour que la vente soit déclarée parfaite, estimant qu'il était en droit de renoncer au bénéfice de cette condition suspensive ou à ses effets, *dès lors qu'elle était stipulée à son profit exclusif*.

La Cour d'Appel a cependant rejeté sa demande et la Cour de Cassation confirme l'arrêt attaqué. Elle retient que « *si cette condition était stipulée dans l'intérêt du cessionnaire qui pouvait y renoncer, **le délai dans lequel devait intervenir sa réalisation était en revanche stipulé dans l'intérêt des deux parties** et que si les cessionnaires pouvaient renoncer à cette condition stipulée dans leur intérêt, la renonciation devait intervenir dans le délai fixé pour sa réalisation*

».

Il en ressort qu'il convient de distinguer entre la condition suspensive elle-même et le délai prévu pour sa réalisation.

Le délai de réalisation prévu l'emportant sur la faculté de renonciation unilatérale à une condition suspensive, cette dernière n'est efficace que si elle est exercée dans la limite temporelle édictée dans l'intérêt des deux parties.

Il aurait fallu dans ce cas caractériser un consentement mutuel des parties, absent en l'espèce, ou bien une renonciation unilatérale dans la limite prévue par le contrat.

Ainsi, pour assurer une sécurité juridique maximale, il est fortement conseillé de préciser expressément si une clause est stipulée au profit d'une seule partie ainsi que les conditions et les conséquences d'une éventuelle non réalisation et renonciation unilatérale.

Précisons enfin que cette jurisprudence est également invocable en matière de vente immobilière.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Maître DRAY

76/78 rue Saint-Lazare

75009 paris

joanadray@gmail.com