



Immobilier : promesse de vente sous condition suspensive, attention au délai de réalisation !

publié le **02/04/2017**, vu **6123 fois**, Auteur : [Maître Claudia CANINI](#)

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 par acte authentique, cette condition n'est pas accomplie, la promesse est caduque (Cour de cassation, 3e chambre civile, 9 Mars 2017 - n° 15-26.182).

1/ Quels sont les faits ?

Une promesse synallagmatique de vente^[1] d'un terrain a été conclue, sous conditions suspensives d'obtention d'un prêt avant le 30 mai 2013 et d'un permis de construire avant le 15 juillet 2013 par les acquéreurs, la réitération étant fixée au 31 juillet 2013.

La venderesse ayant refusé de signer l'acte authentique, les acquéreurs l'ont assignée en vente forcée et paiement de la clause pénale^[2].

Pour dire la vente parfaite et ordonner sa réalisation forcée, les premiers juges ont retenu que la venderesse ne prétendait pas avoir rempli les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la caducité pour absence de dépôt de la demande du permis de construire et de l'obtention du prêt dans les délais prévus, ni avoir cherché à obliger les acquéreurs à signer l'acte authentique après le 31 juillet 2013.

2/ La Cour de cassation considère que la promesse de vente était caduque en l'absence de réalisation des conditions suspensives dans le délai imparti

Selon les dispositions de l'article 1176 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

« Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé ».

C'est donc à tort que les premiers juges ont considéré que la vente était parfaite.

Dans le même sens, il déjà été jugé que :

La défaillance de la condition suspensive entraîne la caducité de la vente, sans qu'y fasse obstacle l'apport tardif des justificatifs de la réalisation de la condition suspensive (accord de prêt notifié tardivement aux acquéreurs d'un immeuble^[3] et absence d'obtention du financement dans le délai convenu, le vendeur n'ayant pas renoncé à la caducité^[4]).

Claudia CANINI

Avocat à la Cour

www.canini-avocat.com

<https://consultation.avocat.fr/blog/claudia-canini/>

[1] Ou compromis de vente

[2] Dommages et intérêts prévus dans l'acte en cas d'inexécution du contrat

[3] Cass. 3^{ème} civ. 28 mars 2007

[4] Cass. 3^{ème} civ. 29 mai 2013