Image not found or type unknown

Promesse de vente : Il n'est jamais trop tard

Commentaire d'arrêt publié le **03/12/2009**, vu **5837 fois**, Auteur : Maître Isaac LOUBATON

Par acte du 21 octobre 2005, les consorts X... ont vendu aux époux Y... un appartement sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt avant le 29 novembre 2005, la signature de l'acte authentique étant fixée au 6 janvier 2006.

Ce prêt n'a cependant été obtenu que le 1er décembre 2005, soit 2 jours après l'expiration du délai fixé.

Les époux Y... ont assigné les consorts X... pour faire dire la vente parfaite (article 1589 du Code civil).

Par arrêt du 4 septembre 2008, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a rejeté cette demande au motif que le prêt n'avait été accordé que le 1er décembre 2005.

Selon la Cour, qui relève pourtant que la condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt des acquéreurs, le "compromis" était devenu caduc en application des conditions générales de l'acte dès lors que les vendeurs n'ont pas accepté de proroger le délai de réalisation de la condition suspensive.

Devant la Cour de cassation, les vendeurs ont fait valoir que le compromis de vente fixait au 28 novembre 2005 le terme de la réalisation de la condition suspensive relative à l'octroi d'un crédit et stipulait : « si les parties décidaient pour des raisons de pure convenance de proroger conventionnellement la durée de la présente condition suspensive, cette prorogation ne pourrait se faire que sur demande expresse de l'acquéreur.. et acceptation écrite du vendeur » et que les acquéreurs n'avaient bénéficié d'aucune prorogation écrite du délai contractuel et ne justifiaient d'une obtention de crédit qu'en date du 1er décembre 2005.

Les acquéreurs faisaient valoir, à l'appui des articles 1178 et 1181 du Code civil et l'article L 312-16 du Code de la consommationque lorsqu'une promesse synallagmatique de vente comporte une condition suspensive stipulée dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur, cette partie a seule qualité pour se prévaloir de sa non réalisation dans le délai convenu.

Par décision du 17 novembre 2009 (08-20721), la Cour de cassation a cassé cet arrêt.

La Cour suprême considère " qu'en statuant ainsi, alors que lorsqu'une condition est stipulée dans l'intérêt exclusif de l'une des parties, seule celle-ci peut se prévaloir des conséquences juridiques de la défaillance de cette condition , la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ".

Pour toute consultation veuillez cliquer sur l'onglet " POSEZ VOTRE QUESTION "

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés