



CADUCITE SANS FORMALITE D'UNE PROMESSE DE VENTE

publié le **25/06/2017**, vu **4143 fois**, Auteur : [Marine RENAUDIN, Juriste](#)

Cass. Civ. 3ème du 9.03.17, n°15-26182

Dans un souci de sécurité juridique, les avants contrats de vente immobilière sont en pratique assortis de délais et de conditions suspensives. Le plus souvent les parties conviennent d'une réitération de la promesse par acte authentique et l'érigent en condition suspensive. Pour autant, l'interprétation de cette clause peut conduire à des contentieux, comme l'illustre l'arrêt en date du 9 mars 2017 rendu par la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation.

Les faits sont les suivants : une promesse de vente portant sur un terrain à bâtir est signée sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt avant le 30 mai 2013 et du permis de construire avant le 15 juillet 2013. Une clause fixe par ailleurs la signature de l'acte au 31 juillet 2013. Les acquéreurs obtiennent leur prêt et le permis de construire au delà des délais prescrits. Le vendeur refuse alors de signer l'acte de vente, considérant la promesse comme caduque. Les acquéreurs l'assignent en vente forcée et en paiement de la clause pénale.

La cour d'appel fait droit à leur demande en jugeant que le vendeur aurait dû respecter les formalités de constatation de la caducité de la promesse. En effet, la promesse prévoyait que l'acquéreur devait notifier au vendeur par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivant l'expiration du délai fixé l'obtention du prêt et du permis de construire sollicités ; à défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le vendeur aurait la faculté de mettre l'acquéreur en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation de la condition par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu et, passé ce délai de huit jours sans que l'acquéreur n'ait apporté les justificatifs, la condition serait censée défaillie.

Le vendeur se pourvoit en cassation et fait valoir l'article 1176 du code civil dans sa version antérieure au 1er octobre 2016 selon lequel la défaillance d'une condition suspensive entraîne la caducité automatique de la promesse.

La Cour de Cassation censure la décision des juges du fond en rappelant que lorsqu'une promesse de vente est assortie d'un délai pour la réalisation de la condition suspensive et que si à la date prévue pour la réitération par acte authentique, cette condition n'est pas remplie, la promesse est caduque.

En se fondant sur l'ancien article 1176, la Cour de Cassation exclut tout formalisme à la caducité de la promesse résultant de la défaillance de la condition. Ainsi, la caducité est automatique dès lors que le temps est expiré sans que l'évènement soit arrivé.

La solution dégagée par la Cour de Cassation est conforme aux régimes des obligations au sens où la défaillance de la condition suspensive rend caduque l'obligation dont elle est l'objet.

Attention toutefois lorsqu'une condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif d'une partie,

telle la condition suspensive d'obtention de prêt, seule cette partie peut se prévaloir des conséquences juridiques de la défaillance de la condition et donc y renoncer.