

TOULOUSE
CAPITOLE
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

La réalisation de la condition suspensive hors-délai ou la caducité automatique de la promesse
Note sous Cass. 3ème civ., 29 mai 2013

JEAN SEVERIN

Référence de publication : Jean, Séverin (2013) « La réalisation de la condition suspensive hors-délai ou la caducité automatique de la promesse », note sous Cass. 3ème civ., 29 mai 2013, n° 12-17077. *Lexbase Hebdo : édition privée générale* (533). [Note de jurisprudence]

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications, contacter portail- publi@ut-capitole.fr

La réalisation de la condition suspensive hors-délai ou la caducité automatique de la promesse

note sous Cass. 3ème civ., 29 mai 2013

Réf. : Cass. civ. 3, 29 mai 2013, n° 12-17.077, FS-P+B+R (N° Lexbase : A9409KE9)

Le visa de certains arrêts ne trompe pas ! Que penser, par exemple, de l'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation, le 29 mai 2013, au visa de l'article 1134 du Code civil (N° Lexbase : L1234ABC) ? Sans le lire attentivement, le juriste sait qu'il sera question, soit de la force obligatoire des conventions, soit de leur exécution de bonne foi. Il aura naturellement raison, mais s'apercevra, après une lecture approfondie, que seule la force obligatoire est concernée et invoquée pour prononcer la caducité d'une promesse synallagmatique de vente en raison de l'irrespect de la réalisation d'une condition suspensive dans le délai convenu. En effet, une société vendit, par une promesse synallagmatique de vente, un terrain et des bâtiments à une autre société. L'acte prévoyait d'une part, une condition suspensive consistant, pour l'acquéreur, à obtenir un prêt avant le 30 novembre 2010 et d'autre part, une stipulation par laquelle la régularisation de la vente par acte authentique devait intervenir avant le 31 décembre 2010. Deux jours avant l'arrivée du terme pour l'obtention du prêt, le bénéficiaire de la promesse demanda par courrier, resté sans réponse, au promettant une prorogation du délai pour l'accomplissement de la condition suspensive. L'année suivante, le bénéficiaire indiqua au promettant qu'il avait enfin obtenu le prêt et qu'il sollicitait, dès lors, une date pour la régularisation de la vente. Après que le promettant répondit au bénéficiaire que la promesse était caduque, ce dernier l'assigna en exécution forcée de la vente.

La cour d'appel de Dijon, par un arrêt du 26 janvier 2012 (1), considéra que la promesse n'était pas caduque dans la mesure où, d'une part, la condition suspensive avait été prévue dans l'intérêt exclusif du bénéficiaire et, d'autre part, parce qu'aucune sanction comme la caducité n'avait été prévue en cas d'irrespect du terme fixé pour régulariser la vente. Dès lors, pour la cour d'appel, le bénéficiaire pouvait légitimement poursuivre la vente, d'autant que le promettant ne l'avait pas mis en demeure de s'exécuter et n'avait pas agi en résolution. Le promettant forma alors un pourvoi en cassation obligeant alors les magistrats du Quai de l'Horloge à se demander si l'irrespect de la réalisation d'une condition suspensive dans le délai convenu emportait caducité de la promesse ?

La Cour de cassation, au visa de l'article 1134 du Code civil, prononça la caducité de la promesse au motif "qu'un délai était prévu pour la réalisation de la condition suspensive et qu'à la date prévue pour la régularisation de la vente par acte authentique, cette condition n'était pas accomplie". En outre, elle précise que le promettant n'avait aucunement accepté un report du délai de signature. Si par cet arrêt, la Cour de cassation rappelle l'importance de la réalisation de la condition suspensive afin de rendre la promesse synallagmatique efficace (I), elle affirme autoritairement, mais à juste titre, qu'il convient de respecter la volonté des parties en réalisant la condition suspensive dans le délai convenu (II).

I- L'importance de la réalisation d'une condition suspensive

Condition suspensive et promesse synallagmatique de vente. La présence d'une condition suspensive dans

une promesse synallagmatique de vente portant sur un immeuble est en soit classique. En effet, on sait alors que l'efficacité de la vente sera conditionnée par l'accomplissement de la condition suspensive (A). En revanche, si l'on sait aussi que la condition défaillie emporte caducité de la vente, cet arrêt apporte un éclairage intéressant quand la condition est, certes réalisée, mais hors délai (B).

A - L'efficacité de la vente conditionnée par la réalisation de la condition suspensive

Promesse synallagmatique de vente vaut vente. La promesse synallagmatique de vente est le contrat par lequel les parties s'engagent l'une -le promettant- à vendre et l'autre -le bénéficiaire- à acheter un bien pour prix déterminé. Dès lors, on comprendra que, par principe, la vente est parfaite dans la mesure où toutes les conditions de sa formation sont remplies, c'est-à-dire la détermination de la chose et du prix conformément à l'article 1589 du Code civil (N° Lexbase : L1675ABN) (2). Toutefois, à l'image de la décision commentée, le prix, en matière de vente immobilière, est souvent payé à l'aide d'un prêt. Or, il est bien évident que son obtention n'est pas certaine, de sorte qu'il est régulièrement inséré dans l'acte une clause par laquelle la vente ne sera parfaite que si l'acquéreur obtient le prêt. En d'autres termes, la promesse synallagmatique de vente peut être assortie d'une condition suspensive.

De la condition suspensive. L'article 1181, alinéa 1er, du Code civil (N° Lexbase : L1283AB7) dispose que "l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties". En l'espèce, la vente est déjà formée mais n'est pas définitive puisque l'événement conditionnel, incertain et futur -l'obtention du prêt- peut ne pas se réaliser. Par conséquent, ce n'est que lorsque la condition est réalisée que la vente produit rétroactivement ses effets. On notera qu'en tout état de cause, la réalisation de la condition n'est pas une condition de la formation du contrat, mais elle lui confère son efficacité, de sorte que son accomplissement est tout autant important (3). En effet, à défaut de réalisation de la condition de la promesse synallagmatique de vente, celle-ci est caduque (4) en ce sens qu'elle ne produira aucun effet, et plus encore, elle sera réputée n'avoir jamais existée. En d'autres termes, la défaillance de la condition suspensive a pour effet de faire comme si le droit soumis à condition suspensive n'était jamais né ; il est caduc rétroactivement. Si ce schéma est parfaitement logique, la question de la caducité est plus délicate, lorsqu'il s'agit de l'envisager quand la condition suspensive est certes réalisée, mais hors délai.

B - La caducité de la vente consécutive à la réalisation hors délai de la condition suspensive

De la condition suspensive avec ou sans délai. L'article 1176 du Code civil (N° Lexbase : L1278ABX) dispose que "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. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie [...]". Cette disposition distingue donc clairement selon que la condition -suspensive- doit être accomplie ou non dans un délai déterminé.

De la condition suspensive sans délai. Quand aucun délai n'est prévu, il est bien naturel que la réalisation de la condition suspensive puisse toujours intervenir (5). C'est d'ailleurs l'argumentation principale développée par le bénéficiaire de la promesse synallagmatique de vente pour demander l'exécution forcée de la vente. En effet, selon lui, bien que la condition suspensive ne se soit pas réalisée à la date prévue et bien que son accomplissement ne soit intervenu qu'après la date fixée pour la régularisation de la vente par acte authentique, il n'en demeure pas moins que la vente doit être considérée parfaitement efficace. En réalité, le défendeur au pourvoi -le bénéficiaire- se fonde sur la jurisprudence généralement

invoquée quand la condition suspensive est réalisée après le terme fixé pour la régularisation de la vente par acte authentique. Dans cette hypothèse, la jurisprudence refuse de prononcer la caducité de la promesse synallagmatique de vente (6) sauf en présence d'une clause (7) prévoyant comme sanction, par exemple, la caducité (8). A vrai dire, si cette jurisprudence se conçoit, lorsqu'aucun terme pour la réalisation de la condition n'est prévu, et ce quand bien même la condition serait accomplie après le terme fixé pour la régularisation de la vente par acte authentique, il en va, en revanche, autrement, lorsqu'un délai de réalisation de la condition a été contractuellement prévu.

De la condition suspensive avec délai. L'article 1176 du Code civil est très clair : quand "une condition 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 un délai était prévu pour la réalisation de la condition suspensive et qu'à la date prévue pour la régularisation de la vente par acte authentique, cette condition n'était pas accomplie [...]". Aussi, il faut croire que les juges du fond ont tenté d'appliquer à l'espèce la jurisprudence relative à la condition suspensive lorsqu'aucun délai n'est prévu pour sa réalisation, alors même précisément, qu'un délai était justement contractuellement stipulé. Mais la réalité est tenace et la clarté de l'article 1176 du code précité conduisent à une seule solution possible : lorsque la condition suspensive n'est pas accomplie dans le délai déterminé, la promesse synallagmatique de vente contenant cette modalité est caduque. Dans cette situation, seul le consentement mutuel des parties à la réalisation de la condition suspensive hors délai permet de remédier à sa défaillance (9) et s'analyse alors, non pas comme une prorogation du délai, mais comme le maintien de l'acte "entre les parties [...] en dehors des obligations précises prévues par l'acte initial [...]" (10). La présence d'un délai pour réaliser la condition suspensive apparaît ainsi comme le point d'ancrage de cette jurisprudence et justifie pleinement la cassation de l'arrêt d'appel.

II- L'incidence d'un délai de réalisation d'une condition suspensive

Du délai, que du délai. Pour la Cour de cassation, le délai de réalisation de la condition suspensive témoigne de la volonté du promettant de pouvoir se délier une fois celui-ci expiré. Aussi, les magistrats du Quai de l'Horloge ne sauraient accepter l'argument tenant à dire que la condition a été prévue dans l'intérêt exclusif du bénéficiaire de la promesse (A), tout comme ils ne sauraient déduire du silence, gardé par le promettant, une acception à la demande de report du délai d'accomplissement de la condition (B).

A - L'impossible intérêt exclusif du bénéficiaire à la condition suspensive

Notion. La cour d'appel, en indiquant que "la condition d'obtention de prêts était prévue dans l'intérêt de l'acquéreur [...]", semble insinuer que le fait que la condition suspensive n'ait été accomplie qu'après le terme prévu pour sa réalisation et qu'après le terme fixé pour la régularisation de la vente par acte authentique, ne fait pas obstacle à la poursuite de la vente. En effet, la jurisprudence considère que lorsque la condition est stipulée dans l'intérêt exclusif de l'une des parties (en l'espèce du bénéficiaire de la promesse), seule cette dernière est en droit de se prévaloir des conséquences juridiques attachées à la défaillance de cette condition (11). En d'autres termes, si la condition suspensive -l'obtention du prêt- n'est prévue que dans l'intérêt de l'une des parties -le bénéficiaire de la promesse-, alors la condition peut toujours être réalisée et ce, même après le terme fixé pour la régularisation de la vente par acte authentique. Pourtant, cette argumentation est rejetée à juste titre par la Cour de cassation, car l'intérêt exclusif ne saurait être retenu lorsqu'un délai pour accomplir la condition suspensive est stipulé par les parties.

L'exclusion de l'intérêt exclusif en présence d'un délai de réalisation de la condition suspensive. Si on peut effectivement avancer l'idée selon laquelle la condition suspensive tenant à l'obtention d'un prêt est stipulée dans l'intérêt exclusif du bénéficiaire, ce n'est plus le cas lorsque les parties à la promesse synallagmatique de vente ont précisé un délai dans lequel la condition doit être réalisée. En effet, la fixation de ce délai témoigne assurément de l'intérêt pour le promettant de pouvoir se délier de son engagement si le bénéficiaire n'obtient pas le prêt. En d'autres termes, l'existence d'une condition suspensive, dont l'accomplissement doit intervenir dans un délai déterminé, conduit à considérer que les parties ont un intérêt commun à cette stipulation (12). Dès lors, le visa de l'article 1134 du Code civil s'explique aisément, puisqu'en obligeant le bénéficiaire de la promesse à obtenir le prêt dans le délai convenu, on ne fait que respecter la force obligatoire des conventions ; l'un a certes voulu conditionner l'efficacité de la vente à l'obtention d'un prêt, mais l'autre a aussi souhaité que cette situation ne dure pas indéfiniment. Aussi, dans une telle situation, il est normal que les deux parties puissent se prévaloir de la défaillance de la condition suspensive. En outre, et c'est l'autre enseignement de cet arrêt, le fait que le bénéficiaire ait demandé le report du délai de la réalisation de la condition suspensive est inopérant si le promettant ne l'a pas expressément accepté.

B - L'impossible prorogation tacite du délai de réalisation de la condition suspensive

Silence ne vaut point prorogation de délai. Là encore, la présence d'un délai dans lequel la condition suspensive doit être accomplie tend à considérer que le silence gardé par le promettant à la demande de report dudit délai ne peut valoir acceptation. La raison en est que la stipulation de ce délai pour le promettant est pour lui un élément essentiel de la vente, tout comme l'est la présence de la condition suspensive pour le bénéficiaire. Par conséquent, la présence de ce délai conduit à penser que le promettant a voulu, en cas d'irrespect de la réalisation de la condition suspensive dans le délai convenu, être délié de son engagement. En d'autres termes, la fixation d'un délai a expressément pour finalité de rendre caduque la promesse synallagmatique de vente, lorsque la réalisation de la condition n'intervient pas à la date prévue. Aussi, on ne voit pas pourquoi le promettant en gardant le silence après réception de la demande de report du délai l'aurait acceptée. Au contraire, puisque l'expression de la volonté du promettant est claire, celle-ci ne peut être modifiée qu'expressément. Ainsi, cet argument, tout comme ceux tendant à dire que le promettant n'a pas mis en demeure le bénéficiaire de s'exécuter et n'a pas agi en résolution de la convention, doivent être rejetés pour la même raison. En définitive, cette décision apparaît au commentateur parfaitement justifiée, dans la mesure où la fixation d'un délai pour réaliser la condition suspensive témoigne de la volonté du promettant de pouvoir se délier à l'arrivée du terme.

Une question. En définitive, une seule interrogation demeure : que penser d'une condition suspensive qui serait accomplie entre le délai de sa réalisation et celui de la régularisation de la vente par acte authentique ? En d'autres termes, doit-on considérer que la caducité de la promesse synallagmatique de vente est acquise, alors même que le terme pour régulariser la vente n'est pas encore arrivé ? Pour le commentateur, la caducité de la promesse devrait être privilégiée, dans la mesure où celle-ci a pour effet de faire comme si la promesse n'avait jamais existé, de sorte que l'on voit mal comment on pourrait régulariser quelque chose qui n'a jamais existé. Cela étant, en indiquant "qu'un délai était prévu pour la réalisation de la condition suspensive et qu'à la date prévue pour la régularisation de la vente par acte authentique, cette condition n'était pas remplie", la Cour de cassation semble choisir une autre voie. En effet, elle estime implicitement, que c'est davantage la date de régularisation de la vente qui doit être prise en compte. Par conséquent, il faudrait considérer que la condition réalisée après le délai convenu, mais avant la date de régularisation de la vente, confère la pleine efficacité à la vente. En définitive, les magistrats du Quai de

l'Horloge se prononcent en faveur de la caducité quand tous les délais sont expirés (réalisation de la condition et régularisation de la vente), mais la refusent, lorsque la date de régularisation de la vente par acte authentique est préservée... Donnez-nous une boussole !!!

Notes de bas de page

- (1) CA Dijon, 26 janvier 2012, n° 11/01582 (N° Lexbase : A4983ICK).
- (2) L'article 1589 du Code civil dispose que "la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur prix".
- (3) On pourrait aussi estimer que la condition suspensive n'est autre qu'une autre condition de formation du contrat. En effet, rien n'interdit aux parties d'ajouter des éléments supplémentaires à la formation du contrat.
- (4) La caducité en tant que sanction du défaut de réalisation de la condition suspensive peut surprendre, puisque la caducité n'intervient, en principe, que lorsque un élément essentiel à la validité du contrat disparaît. Or, en concevant la condition comme une modalité de l'obligation, il est certain qu'en son absence l'obligation n'en n'est pas moins valable. Cela étant, cette modalité est bien souvent essentielle pour au moins l'une des parties (l'obtention d'un prêt), de sorte que l'on peut raisonnablement penser que, subjectivement du moins, la caducité se justifie car la condition suspensive apparaît alors comme un élément de validité de la promesse.
- (5) D'ailleurs, la Cour de cassation sanctionne les juges du fond qui retiennent l'existence d'un délai raisonnable lorsque la condition suspensive est assortie aucun délai pour sa réalisation. En ce sens, v. Cass. civ. 3, 19 décembre 2001, n° 99-15.682, FS- P+B (N° Lexbase : A7161AXI), Bull. civ. III, n° 158.
- (6) Cass. civ. 3, 21 novembre 2012, n° 11-23.382, FS-P+B (N° Lexbase : A5130IXB) : "mais attendu que la vente devait être réitérée par acte authentique au plus tard le 31 décembre 2004 [...], la cour d'appel, en l'absence d'une date fixée pour la réalisation des conditions suspensives, a retenu à bon droit que la vente intervenue le 29 octobre 2001 était parfaite dès la réalisation de ces conditions [...]".
- (7) Cass. civ. 3, 9 juin 2010, n° 09-15361, FS-P+B (N° Lexbase : A1001E3H), JCP éd. G, 2010, 968, Hocquet-Berg.
- (8) Cass. civ. 3, 18 février 2009, n° 08-10.677, FS-P+B (N° Lexbase : A2692ED3), Bull. civ. III, n° 47 ; JCP éd. N 2009, 1209, obs. Sévély-Fournié, RDC, 2009, 1100, obs. Lardeux.
- (9) Cass. civ. 1, 24 octobre 1978, n° 76-13.811, publié au bulletin (N° Lexbase : A8648CI7), Bull. civ. I, n° 321. (10) Cass. civ. 3, 24 mai 1989, n° 87-18.919 (N° Lexbase : A3124AH8), Bull. civ. III, n° 119.
- (11) V., par ex., Cass. civ. 1, 17 octobre 2012, n° 11-16.951 F-D (N° Lexbase : A7305IU4).
- (12) Déjà dans ce sens : Cass. civ. 3, 13 juillet 1999, n° 97-20.110 (N° Lexbase : A5290AWT). V. encore plus récemment : Cass. civ. 3, 19 mars 2013, n° 12-14.282, F-D (N° Lexbase : A5965KA8).