



IMMOBILIER ET DROIT PATRIMONIAL

Quel est le sort de l'avant-contrat signé sous diverses conditions suspensives non réalisées avant la réitération par acte notarié ? Caducité !

Newsletter n°17 438 du 16 MAI 2017

**Analyse par JEAN PASCAL RICHAUD
ET STEPHANE PILLEYRE**





Résumé de la solution prétorienne en date du 9 mars 2017

[\(Cass.3ème civ., 9 mars 2017, n°15-26182, F-S+P+B\) :](#)

Si les parties ont stipulé un délai, dans l'avant contrat, pour la réalisation d'une ou de plusieurs conditions suspensives et qu'à la date convenue pour la réitération de la vente par acte authentique une condition n'est pas accomplie alors, l'avant-contrat est caduc !

Les faits utiles.

Une promesse synallagmatique appelée en pratique "compromis" et portant sur un terrain sur lequel devait être érigée une construction est signée sous diverses conditions suspensives et notamment sous celle de l'obtention d'un prêt et d'un permis de construire, le tout encadré dans un délai déterminé et précisé dans l'avant-contrat.

La réitération étant, quant à elle, prévue à une date ultérieure.

Les "acheteurs" obtiennent leur prêt ainsi que le permis de construire MAIS seulement après le délai fixé à l'acte.

Conséquemment, le "vendeur" refuse de signer l'acte authentique de vente en arguant que l'avant-contrat était devenu caduc !

Les bénéficiaires de la promesse de vente assignent alors le "vendeur" en vente forcée.

La Cour d'appel accède à leur demande en énonçant que l'avant-contrat précise que la caducité ne peut jouer qu'après une mise en demeure du "vendeur" auprès des "acheteurs" leur demandant de justifier de la réalisation des conditions suspensives en question, et, qu'au cas examiné, le "vendeur" ne justifie pas avoir rempli cette formalité conventionnelle.

Le "vendeur" se pourvoit en cassation.



La Haute juridiction sanctionne les juges du fond et ce au visa de l'ancien article 1176 du Code civil.

Pour la Cour suprême, 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.

(...)

"LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 30 juin 2015), que, par acte sous seing privé du 5 décembre 2012, Mme X... et M. et Mme Y... ont conclu une promesse synallagmatique de vente d'un terrain à détacher d'une parcelle plus grande, 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 ; que, Mme X... ayant refusé de signer l'acte authentique, M. et Mme Y... l'ont assignée en vente forcée et paiement de la clause pénale ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le premier moyen :

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

Attendu que, 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 ;

Attendu que, pour dire la vente parfaite et ordonner sa réalisation forcée, l'arrêt retient que Mme X... ne prétend pas avoir rempli les formalités nécessaires à la mise en oeuvre 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 M. et Mme Y... à signer l'acte authentique après le 31 juillet 2013 ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le deuxième moyen :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette la demande de Mme X... en paiement de la somme de 7 716 euros pour la remise en état du terrain, l'arrêt rendu le 30 juin 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Grenoble ;"

(...)

C.Q.F.D.

Observation(s), remarque(s) pratique(s) :

- Le lecteur attentif a bien noté que dans l'espèce soumise à la Cour de cassation, et sous analyse, les parties avaient bien encadré la réalisation de la condition suspensive dans un délai ; de sorte qu'à la date prévue pour la régularisation de la vente par authentique si elle n'est pas accomplie, la promesse est caduque ([V. en ce sens, Cass. 3ème civ., 29 mai 2013, n°12-17077](#)) ;
- S'il s'avère, en revanche, qu'aucun délai n'a été fixé pour la réalisation de la condition et qu'à la date prévue pour la réitération la condition n'est pas réalisée, alors la promesse n'est pas caduque ([V. en ce sens, Cass. 3ème civ., 15 janv. 2014, n°12-28362](#)) ;
- **Ces prises de positions jurisprudentielles perdureront-elles malgré l'abrogation de l'article 1176 du Code civil ?**
- **Un remède ?** Essayer d'être très précis à ce sujet lors de la préparation et de la rédaction de l'avant-contrat, ⇒ pièce maîtresse dans "*l'itinéraire juridique de la vente d'immeuble*", à défaut, le juge devrait rechercher l'intention des parties...

Nos prochaines formations consacrées à l'immobilier...

Ces formations sont validantes au titre des obligations des intermédiaires immobiliers.



| | | | | |
|-------------|--------------------------------|---|------------------------|---|
| LYON | Immobilier d'entreprise | 18 ET 19 MAI 14 heures | FREDERIC AUMONT | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
|-------------|--------------------------------|---|------------------------|---|

SUITE

| | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|---|--------------------------------------|--|
| PARIS | Approche patrimoniale de l'immobilier | 13 ET 14 JUIN 14 HEURES | STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| LYON NOUVELLE DATE | Approche patrimoniale de l'immobilier | 21 ET 22 JUIN 14 HEURES | JEAN PASCAL RICHAUD ET JACQUES DUHEM | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| PARIS | Le loueur en meublé : Un OVNI fiscal | 23 JUIN 7 HEURES | STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| PARIS | Immobilier d'entreprise | 4 ET 5 JUILLET 14 HEURES | FREDERIC AUMONT | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |

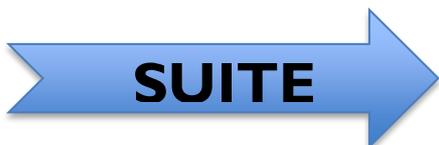
Notre prochaine formation consacrée aux fondamentaux de la délocalisation des biens et des personnes

| | | | | |
|--------------|--|-----------------------------------|----------------------|--|
| PARIS | Délocalisation des biens et des personnes : Analyse juridique et fiscale | 20 JUIN 7 HEURES | YASEMIN BAILLY SELVI | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
|--------------|--|-----------------------------------|----------------------|--|

Nos prochaines formations consacrées au choix d'une mode d'exploitation et aux sociétés holding...

| | | | | |
|--------------|--|---|--------------------------------------|--|
| PARIS | Les bons choix pour l'exercice d'une activité libérale | 22 JUIN 7 HEURES | PIERRE YVES LAGARDE | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| LYON | Les sociétés holding | 21 ET 22 SEPTEMBRE 15 HEURES | PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |

| | | | | |
|--------------|--|--|---|---|
| | Analyse juridique sociale et fiscale | | | |
| PARIS | Les sociétés holding Analyse juridique sociale et fiscale | 16 ET 17 NOVEMBRE 15 HEURES | PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |


SUITE

Nos autres formations...

| | | | | |
|--------------|---|---|-----------------------------|---|
| PARIS | Les fondamentaux de la fiscalité patrimoniale | 30 ET 31 MAI 14 HEURES | JACQUES DUHEM | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| PARIS | Démembrement et principales conséquences fiscales | 1^{er} JUIN 7 HEURES | JACQUES DUHEM | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| LYON | Fiscalité de la transmission à titre onéreux de la société opérationnelle | 8 ET 9 JUIN 14 HEURES | JACQUES DUHEM | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| PARIS | Fiscalité de l'entreprise et du chef d'entreprise | 14 ET 15 JUIN 14 HEURES | JACQUES DUHEM | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| PARIS | Délocalisation des biens et des personnes : Analyse juridique et fiscale | 20 JUIN 7 HEURES | YASEMIN BAILLY SELVI | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |


SUITE

| | | | | |
|--------------|---|--|-----------------------------|---|
| PARIS | Assurance-vie et stratégies patrimoniales | 28 JUIN 7 HEURES | STEPHANE PILLEYRE | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| PARIS | Les clefs pour une bonne stratégie retraite | 29 JUIN 7 HEURES | VALERIE BATIGNE | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| PARIS | La mise en œuvre du conseil patrimonial | 29 et 30 JUIN 14 HEURES | STEPHANE PILLEYRE | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| LYON | La transmission à titre gratuit du patrimoine professionnel | 3 JUILLET 7 HEURES | FREDERIC AUMONT | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |
| LYON | L'ISF et le patrimoine professionnel | 4 JUILLET 7 HEURES | YASEMIN BAILLY SELVI | DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI |

PENSEZ A RESERVER VOS PLACES POUR NOTRE SEMINAIRE DE RENTREE



**LES 31 AOUT ET 1^{ER} SEPTEMBRE 2017
A CLERMONT FERRAND**

CONSACRE A LA PRATIQUE DE L'INGENIERIE PATRIMONIALE APRES LES ECHEANCES LEGISLATIVES

15 HEURES DE FORMATION

JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE : Panorama de l'actualité juridique et fiscale. Que reste t-il de la fiscalité patrimoniale après les élections et la loi de finance rectificative

SUITE

PIERRE YVES LAGARDE : Quelles sont les nouveautés en matière de protection sociale et de rémunération des dirigeants ?

VALERIE BATIGNE : Comment élaborer dans ce nouveau contexte une stratégie retraite objective ?

DETAILS ET INSCRIPTIONS [ICI](#)

NOMBRE DE PLACES LIMITE