

20 mai 2015

Cour de cassation

Pourvoi n° 14-11.851

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2015:C300564

## Titres et sommaires

VENTE - promesse de vente - immeuble - modalités - condition suspensive - réalisation - absence de délai fixé par les parties - effet - détermination - contrats et obligations conventionnelles - conditions - non - moment - délai non stipulé - date à laquelle l'événement est devenu impossible contrats et obligations conventionnelles - délai - délai non spécifié - portée

Une cour d'appel qui relève que le certificat d'urbanisme n'a été demandé par l'acquéreur d'une parcelle que plusieurs années après la signature du contrat de vente et postérieurement à l'introduction de l'instance et retient, exactement, que la stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne peut pour autant conférer à l'obligation un caractère perpétuel et, souverainement, qu'en l'absence d'indexation du prix et de coefficient de revalorisation, les parties ont eu la commune intention de fixer un délai raisonnable pour la réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un certificat d'urbanisme et que l'acquéreur ne pouvait plus y renoncer, en déduit à bon droit que la promesse de vente est caduque

## Texte de la décision

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bastia, 27 novembre 2013), que par acte sous seing privé du 1er novembre 2004, M. X... a vendu à M. Z... une parcelle de terre sous la condition suspensive de l'obtention d'un certificat d'urbanisme ; que le 21 mai 2010, M. Z... a assigné les héritiers de M. X..., Mme Y... et son fils mineur, Andréas Y..., aux fins d'obtenir la réitération de la vente ;

Attendu que M. Z... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ que lorsque l'obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera, sans qu'il y ait de temps fixe, la

condition peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas ; qu'en décidant qu'au regard de leur commune intention, il était manifeste que les parties avaient nécessairement fixé un terme implicite à la condition insérée à l'acte de vente, lequel ne pouvait être que raisonnable et qu'il ne pouvait être admis que les parties aient pu avoir la commune intention de le fixer au-delà de plusieurs années, dans le cas présent six ans, quand l'acte ne prévoyait aucun délai pour la réalisation de la condition suspensive, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1176 du code civil ;

2°/ que le bénéficiaire d'une condition suspensive stipulée dans son intérêt exclusif peut renoncer à se prévaloir des conséquences juridiques de la défaillance de la condition, à moins que le contrat n'ait par ailleurs été rendu caduc par l'effet d'une stipulation sanctionnant l'expiration du délai pour la réalisation de la condition ou celui pour la réitération de l'acte sous la forme authentique ; qu'en décidant que M. Z... ne pouvait valablement renoncer par voie de conclusions à une condition dont l'expiration du terme était intervenue, quand ce dernier pouvait renoncer à se prévaloir de la caducité résultant de la défaillance de la condition, et sans relever que le contrat était caduc par l'expiration du délai pour la réalisation de la condition ou à défaut de réitération par acte authentique dans un certain délai, la cour d'appel a violé les articles 1168 et 1176 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le certificat d'urbanisme n'avait été demandé que plusieurs années après la signature du contrat de vente et postérieurement à l'introduction de l'instance et retenu, exactement, que la stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne peut pour autant conférer à l'obligation un caractère perpétuel et, souverainement, qu'en l'absence d'indexation du prix et de coefficient de revalorisation, les parties avaient eu la commune intention de fixer un délai raisonnable pour la réalisation de la condition suspensive et que M. Z... ne pouvait plus y renoncer, la cour d'appel en a déduit à bon droit que la promesse de vente était caduque ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Z... à payer la somme de 2 000 euros à Mme Y... et 2 000 euros au département de la Corse du Sud, pris en qualité de tuteur d'Andréas Y... ; rejette la demande de M. Z... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt mai deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour M. Z...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir rejeté la demande de Monsieur Z... en réitération de l'acte sous seing privé du 1er novembre 2004 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « il doit être exposé que par acte sous seing privé du 1er novembre 2004, Monsieur François X... a convenu avec M. Custodio Z... de lui vendre une partie de la parcelle numéro 1 selon le plan de géomètre pour un montant total de 21. 342, 86 euros correspondant à 4. 487 m<sup>2</sup> ; qu'il a déclaré avoir reçu la somme de 5. 000 euros par chèque ; qu'il était stipulé une condition suspensive prévoyant que la vente serait annulée en cas de non obtention du certificat d'urbanisme, le vendeur s'engageant à restituer les sommes perçues ; qu'au soutien de ses prétentions, M. Custodio Z... s'approprie les motifs du premier juge qui a considéré que la délivrance du certificat d'urbanisme n'avait d'intérêt que pour l'acquéreur et que la condition suspensive devait donc être réputée n'avoir été instaurée qu'au bénéfice de ce dernier étant rappelé qu'aucun délai n'avait été fixé pour sa réalisation ; qu'il est ajouté qu'une disposition n'interdit au bénéficiaire d'une condition suspensive de renoncer à celle-ci, le demandeur ayant confirmé cette renonciation dans ses dernières écritures ; que toutefois, sur la commune intention des parties, il doit être rappelé qu'en application de l'article 1175 du code civil, toute condition doit être accomplie de la manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût ; qu'au regard de cet article, il y a lieu de considérer que les parties ont effectivement communément décidé de soumettre leur engagement à la condition de l'obtention d'un certificat d'urbanisme ; que de ce point de vue, même si cette condition a été fixée au bénéfice unique de l'acquéreur M. Custodio Z..., il n'en reste pas moins qu'en application de l'article 1176 du code civil, même si la condition ne prévoit pas de terme pour son accomplissement, elle est néanmoins censée défaillie lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas ; qu'il est constant qu'aucun certificat d'urbanisme n'a été demandé postérieurement à la signature de l'acte de vente sous seing privé ; qu'il est constant qu'aucun certificat d'urbanisme n'a été demandé postérieurement à la signature de l'acte de vente sous seing privé ; que bien plus, ce n'est que le 18 mars 2011, soit près de sept années après cette signature mais surtout, postérieurement à la demande en justice, que M Custodio Z... a sollicité le certificat d'urbanisme ; qu'il convient également d'ajouter que la renonciation dont il se prévaut est également postérieure à la demande introductive d'instance ; que la stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne peut pour autant conférer à l'obligation un caractère perpétuel ; qu'en application des articles précités, il est effectivement possible de décider d'un terme implicite étant précisé que dans cette hypothèse, le contrat est caduc après l'expiration de ce terme ; qu'en l'espèce, au regard de leur commune intention, il est manifeste que les parties ont nécessairement fixé un terme implicite à la condition insérée à l'acte de vente ; qu'en effet, les parties n'ont certainement pu vouloir que la condition s'accomplisse presque sept ans après la promesse de vente alors qu'aucune indexation du prix ni aucun coefficient de revalorisation n'avait été stipulé dans l'acte sous seing privé ; que d'ailleurs, Monsieur Custodio Z... produit le courrier d'un notaire qui précise qu'il avait été chargé d'un dossier de vente par M. X... concernant la parcelle litigieuse ; que la saisine du notaire en son temps traduit à l'évidence qu'un terme, au moins implicite, avait été fixé pour la réalisation de la condition mais également la réitération de la vente ; qu'ainsi le terme implicite ne pouvait être que raisonnable et il ne peut être admis que les parties aient pu avoir la commune intention de le fixer au-delà de plusieurs années, dans le cas présent plus de six ans ; que dans cette mesure, M. Custodio Z... ne pouvait valablement renoncer par voie de conclusions à une condition dont l'expiration du terme était intervenue ; qu'au demeurant, au regard du prix qualifié de dérisoire par les appelants, M. Custodio Z... ne peut utilement invoquer une intention libérale de M. X... à son endroit ; qu'en effet, le seul témoignage produit émanant d'une personne qui relate les conditions dans lesquelles il a rencontré Mme Sabiha Y... mais également les excellentes relations qu'entretenait M. Custodio Z... avec M. X... est insuffisant à apporter la démonstration d'une volonté libérale ; qu'au surplus, cette intention est d'autant moins caractérisée qu'il doit être noté que M. X... a désigné Mme Sabiha Y... et son fils Andréas Slimane Y... comme ses légataires universels ; qu'en considération de l'ensemble de ces éléments, il convient de constater la caducité de la promesse de vente et de rejeter la demande de M. Custodio Z... en réitération en la forme authentique ; qu'il est donc sans objet d'examiner le moyen invoqué à titre subsidiaire au regard de la nullité de la vente pour erreur sur l'objet et sur le prix » (arrêt pages 5 et 6) ;

1°) ALORS QUE lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera, sans qu'il y ait de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas ; qu'en décidant qu'au regard de leur commune intention, il était manifeste que les parties avaient nécessairement fixé un terme implicite à la condition insérée à l'acte de vente, lequel ne pouvait être que raisonnable et qu'il ne pouvait être admis que les parties aient pu avoir la commune intention de le fixer au-delà de

plusieurs années, dans le cas présent six ans, quand l'acte ne prévoyait aucun délai pour la réalisation de la condition suspensive, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1176 du code civil ;

2°) ALORS QUE le bénéficiaire d'une condition suspensive stipulée dans son intérêt exclusif peut renoncer à se prévaloir des conséquences juridiques de la défaillance de la condition, à moins que le contrat n'ait par ailleurs été rendu caduc par l'effet d'une stipulation sanctionnant l'expiration du délai pour la réalisation de la condition ou celui pour la réitération de l'acte sous la forme authentique ; qu'en décidant que Monsieur Z... ne pouvait valablement renoncer par voie de conclusions à une condition dont l'expiration du terme était intervenue, quand ce dernier pouvait renoncer à se prévaloir de la caducité résultant de la défaillance de la condition, et sans relever que le contrat était caduc par l'expiration du délai pour la réalisation de la condition ou à défaut de réitération par acte authentique dans un certain délai, la cour d'appel a violé les articles 1168 et 1176 du code civil ;

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de Bastia  
27 novembre 2013

## **Textes appliqués**

articles 1134, 1168 et 1176 du code civil

## **Rapprochements de jurisprudence**

3e Civ., 3 février 1982, pourvoi n° 80-15.794, Bull. 1982, III, n° 37 (rejet)

Com., 6 mars 2007, pourvoi n° 05-17.546, Bull. 2007, IV, n° 78 (cassation), et l'arrêt cité