



HAL
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
17 novembre 2000, arrêt numéro 1089/00, Monsieur et
madame Mandjee Tahora contre SCI Saint Denis Pierre**

Jean-Baptiste Seube

► **To cite this version:**

Jean-Baptiste Seube. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 17 novembre 2000, arrêt numéro 1089/00, Monsieur et madame Mandjee Tahora contre SCI Saint Denis Pierre. Revue juridique de l'Océan Indien, 2002, 02, pp.413-414. hal-02587002

HAL Id: hal-02587002

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02587002>

Submitted on 15 May 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**VENTE IMMOBILIERE - CONTRAT DE RESERVATION –
CONDITION SUSPENSIVE D’OBTENTION DU PRET –
DELAJ DE REALISATION DE LA CONDITION – DELAJ DE
LA PROMESSE**

Cour d’appel de Saint-Denis, 17 novembre 2000

M. et Mme Mandjee Tahora (assistés par la SCP Canale Gauthier Antelme) / SCI

SAINT DENIS PIERRE (assistée par Me F. Fayette).

Arrêt n° 1089/00

Il arrive fréquemment que l’acquisition d’un immeuble donne lieu à de nombreux montages contractuels : contrat de réservation, promesse unilatérale de vente, promesse synallagmatique de vente, contrat de réitération de la vente... Là dessus vient souvent se greffer une difficulté supplémentaire consistant à l’obtention par l’acheteur d’un prêt lui permettant de financer l’opération envisagée. Il faut alors combiner la durée de la promesse ou de la réservation avec les délais nécessaires à ce que la banque puisse étudier le dossier et éventuellement accorder le crédit sollicité. C’est sur cette délicate combinaison que s’est penchée la Cour.

En l’espèce, un contrat de réservation signé le 24 octobre 1996, prévoit que l’acheteur doit, dans le délai de dix jours, solliciter de sa banque l’octroi d’un crédit. Une clause prévoit que le délai accordé pour l’obtention du prêt est de deux mois (soit jusqu’au 24 décembre 1996). Aucune clause ne prévoit expressément la durée de la réservation : si certains estimeront qu’elle est assortie d’un terme implicite (le délai d’obtention du prêt), d’autres y verront peut-être une réservation à durée indéterminée. Le réservataire verse alors la somme de 45 000 francs à titre de dépôt de garantie.

N’ayant pas immédiatement sollicité le crédit, l’acquéreur l’obtient finalement le 2 décembre 1996, mais l’assurance ne donnera son accord que le 30 décembre 1996. Après avoir manifesté sa volonté de poursuivre le contrat, l’acquéreur se désintéresse de l’affaire de sorte qu’est dressé un procès verbal de carence le jour où devait être signé l’acte définitif de vente. Le réservataire réclame alors la restitution de la somme qu’il avait versée. Il sera débouté par la Cour au motif que « *la non réalisation de la vente découle du non respect volontaire par les réservataires des clauses du contrat unissant les parties et qui fait loi entre elles* ». Au-delà du fait qu’un raisonnement fondé sur l’article 1178 Code civil eut sans doute été plus orthodoxe, l’arrêt retient l’attention parce qu’il semble qu’un argument n’ait pas été discuté.

L’arrêt, reprenant sans doute en cela les prétentions des parties, semble en effet fondre dans un même délai le délai d’obtention du prêt (2 mois) et le délai de la

réserve. Les motifs de la décision rappellent que : « *il apparaît à la lecture du contrat de réserve... que les réservataires n'ont pas déposé leur demande de prêt dans le délai contractuel de dix jours... ; cela a eu pour conséquence un retard dans l'obtention du prêt... Or, les réservataires n'ont pas à ce moment là manifesté la volonté de se prévaloir de la caducité du contrat de réserve (absence de prêt dans les deux mois à compter de sa signature)* ». Il semble donc bien que, dans l'esprit des plaideurs et de la Cour, l'expiration du délai d'obtention du prêt entraîne la caducité du contrat de réserve. Cette confusion (peut-être liée ici à la rédaction ambiguë du contrat) est fréquente. Toujours est-il que la Cour de cassation veille soigneusement à distinguer le délai du contrat de réserve (ou de la promesse unilatérale) du délai dont peut-être assortie la condition : ce n'est donc parce que le prêt n'a pas pu être obtenu dans le délai que le contrat est automatiquement caduc ; le réservataire pourrait, par exemple, finaliser le contrat sans recourir à un financement bancaire.

Les rédacteurs de contrats en tireront alors tous les enseignements en prévoyant, d'une part, une clause de durée pour le contrat et, d'autre part, une clause de durée pour l'obtention du prêt (même si la durée est identique). A défaut, il pourrait être plaidé que la durée du contrat n'épouse pas nécessairement celle de la durée d'obtention du prêt. La rédaction d'une clause précise évite ce danger.

J.-B. Seube

Professeur à la Faculté de droit de Saint-Denis de La Réunion