

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
Chambre commerciale, 3 mars 2008, numéro 06/01859**

Pascal Puig

► **To cite this version:**

Pascal Puig. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, Chambre commerciale, 3 mars 2008, numéro 06/01859. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2009, pp.198-200. hal-02610922

HAL Id: hal-02610922

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02610922>

Submitted on 18 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.

1.3. CONTRATS SPÉCIAUX

1.3.1. Vente – Promesse de vente

Promesse de vente, condition suspensive et indemnité d'occupation : questions d'interprétation !

CA Saint-Denis, Chambre commerciale, 3 mars 2008 : arrêt n° 06/01859

Pascal PUIG, Professeur à l'Université de La Réunion et Directeur du Centre de Recherche Juridique (CRJ)

Lorsqu'un compromis de vente prévoit qu'aucune indemnité d'occupation ne sera due si la vente se réalise dans les conditions stipulées dans l'acte, il suffit que la vente se réalise, fût-ce hors délai, pour que l'indemnité ne puisse être réclamée.

Rédacteurs d'actes, soyez vigilants ! – Voici un compromis de vente d'immeuble, passé par-devant notaire en avril 2005, prévoyant la cession de terrains et des bâtiments y édifiés sous la condition suspensive du non-exercice d'un droit de préemption. L'acte indiquait que la vente devait être réalisée au plus tard le 22 juillet 2005, cette date n'étant pas, selon les termes de l'acte, extinctive mais constitutive de la période à partir de laquelle l'une des parties pouvait obliger l'autre à s'exécuter. Par ailleurs, le vendeur autorisait expressément l'acheteur à occuper l'immeuble vendu dès la signature de la promesse étant précisé qu'aucune indemnité d'occupation ne serait due si la vente se réalisait dans les conditions stipulées au compromis.

Dès le mois de mai, l'acheteur commence son occupation mais, le 21 juillet 2005, la SEDRE (Société d'Équipement du Département de La Réunion) exerce son droit de préemption avant d'y renoncer trois mois plus tard. L'acte authentique de vente est finalement signé le 2 décembre. Estimant que la vente n'avait pas été conclue "dans les conditions stipulées au compromis", puisque l'acte authentique n'avait pas été signé le 22 juillet mais quelques mois plus tard, le vendeur réclame 140 000 euros à l'acheteur au titre de l'indemnité d'occupation. Il obtient en première instance un peu moins de la moitié, les juges ayant considéré que l'indemnité n'était due qu'à compter du 22 août et non depuis le début de l'occupation. Appel est interjeté par l'acheteur au motif que, la SEDRE ayant renoncé à exercer son droit de préemption, l'ensemble des conditions auxquelles était soumise la vente ont été réalisées et que, conformément aux stipulations contractuelles, aucune indemnité ne pouvait être réclamée. De son côté, le vendeur forme un appel incident pour réclamer l'indemnité couvrant la totalité de la période d'occupation, de mai à décembre.

La Cour d'appel de Saint-Denis avait ainsi à se prononcer sur l'interprétation de la clause du contrat relative à l'indemnité d'occupation. Quel sens fallait-il donner à la stipulation selon laquelle "aucune indemnité n'est due si la vente se réalise dans les conditions stipulées au compromis" ? Ces "conditions" renvoient-elles à la seule condition suspensive du non-exercice du droit de préemption, auquel cas il suffit que la vente soit réitérée pour que l'indemnité ne soit pas due, ou visent-elles également les autres modalités de réalisation de la vente, notamment celle de la date butoir qui était fixée au 22 juillet ? Avec un soin de la pédagogie, la Cour d'appel explique que les parties ont entendu distinguer deux hypothèses : soit la vente est conclue dans les conditions stipulées au compromis et aucune indemnité n'est due, soit elle n'est pas réalisée et, dans ce cas, l'indemnité peut être réclamée. Or, les conditions suspensives ayant été réalisées et la vente réitérée, le principe de l'obligation de l'acquéreur au paiement d'une indemnité d'occupation ne pouvait être admis. En conséquence, le jugement de première instance est infirmé.

La solution emporte la conviction mais soulève une interrogation. L'autorisation donnée à l'acquéreur d'occuper immédiatement l'immeuble avant la réitération de la vente par acte authentique n'est qu'un aménagement anticipé des effets de la vente conditionnelle. Si la condition se réalise, ces effets seront rétroactivement ceux produits par la vente devenue pure et simple, peu important à cet égard que le transfert de propriété ait pu être différé au jour de la signature de l'acte authentique. L'anticipation est en quelque sorte consolidée. Tout se passe comme si la vente avait été parfaite dès la signature du compromis. En revanche, si la condition défaille, l'occupation ne trouve plus sa cause dans la vente, devenue caduque, mais dans la seule autorisation consentie par le vendeur moyennant le paiement d'une indemnité. C'est donc uniquement lorsque la vente ne se réalise pas, notamment suite à la défaillance de la condition suspensive, que l'indemnité d'occupation peut logiquement être réclamée par le vendeur. Mais si la vente est finalement réitérée, fût-ce tardivement, l'occupation en constitue l'un des effets. L'on pourrait certes objecter que lorsque le retard est imputable à l'acquéreur (ce qui n'était pas le cas en l'espèce), le préjudice subi par le vendeur mérite d'être réparé. Mais cette réparation réside alors dans les intérêts du prix de vente et non dans une indemnité d'occupation.

Reste toutefois à se demander si la condition suspensive s'était bien réalisée en l'espèce. L'exercice de son droit de préemption par la SEDRE le 21 juillet 2005 n'a-t-il pas emporté la défaillance de la condition et, partant, la caducité de la vente ? La renonciation à préempter, exprimée trois mois plus tard, a-t-elle pu avoir pour effet de réaliser une condition défaillie ? Si la solution est admise en cas d'annulation de la décision de préemption, c'est parce que l'annulation produit un effet rétroactif (Civ. 3^e, 22 juin 2005 : *Contrats-conc.-consom.* 2005, n° 185, note L. Leveueur ; rappr. Civ. 3^e, 24 mai 2000 : *Bull. civ.* III, n° 115, p. 77). Or il n'est pas sûr que la renonciation produise un tel effet et ne joue pas que pour l'avenir. On pourrait toutefois parvenir au même résultat en invoquant le fait que la défaillance de la condition suppose la certitude acquise que l'événement prévu ne se produira pas (C. civ., art. 1177 ; V. plus

généralement, H. Kenfack, *La défaillance de la condition suspensive* : Defrénois 1997, art. 36604, p. 833). Or tant que la renonciation à préempter demeure possible, il n'est pas acquis que la condition ne se réalisera pas. L'on serait encore *pendente conditione*. A défaut, il faudrait considérer que l'acquéreur a renoncé au droit de se prévaloir de la caducité pour poursuivre la réalisation du contrat aux conditions initiales (Civ. 3^e, 31 mars 2005 : *Bull. civ.* III, n° 82 ; *JCP G* 2005, II, 10157, note H. Kenfack ; *RTD civ.* 2005, p. 775, obs. J. Mestre et B. Fages). Mais l'accord serait alors probablement considéré comme constitutif d'une nouvelle convention (Com., 10 janvier 1989 : *Bull. civ.* IV, n° 15, p. 8 ; Com., 6 février 1996 : *Bull. civ.* IV, n° 44, p. 33 ; *JCP N* 1996, p. 1662, note B. Petit ; *RTD civ.* 1996, p. 613, obs. J. Mestre), si bien que l'indemnité due en cas de non-réalisation de la vente initiale deviendrait exigible.

Face à de telles incertitudes, on ne saurait trop inviter les rédacteurs d'actes à anticiper ces difficultés en prévoyant, sans ambiguïté, non seulement les conditions précises du paiement d'une indemnité d'occupation mais également les conséquences d'une décision de retrait (V. par ex., Civ. 3^e, 23 mai 2007 : Contrats-conc.-consom. 2007, n° 231, note L. Leveneur ; *D.* 2007, jur., p. 2977, note S. Maillard), d'annulation ou de renonciation relative à l'événement érigé en condition.