

### **1.2.2 La responsabilité extracontractuelle – Effets**

## **1.3. RÉGIME GÉNÉRAL DE L'OBLIGATION**

### **1.3.1. Régime général de l'obligation – Les modalités de l'obligation**

#### **Condition suspensive – Défaillance – Renonciation**

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 05 février 2010, RG n°09/01532

*Par Romain LOIR, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion*

Cette décision est intéressante parce qu'elle permet de mettre le doigt sur une question importante, celle de la renonciation à une condition suspensive. Question importante et à laquelle

la réponse est loin d'être nette...un auteur n'hésitant pas à y voir le siège du « *royaume des embrouillaminis* » (T. Génicon, RDC, 1<sup>er</sup> avril 2010, n°2, p.567).

Sans entrer dans le détail des faits de l'espèce, évoquons l'essentiel au regard de ce qui nous préoccupe ici. Il s'agissait de la vente d'un terrain à bâtir. Plusieurs compromis avaient été successivement conclus entre les parties, avant qu'une dernière promesse ne vienne, en mars 2008, remplacer et annuler toutes les autres. De façon très classique, ce dernier compromis stipulait une condition suspensive d'obtention de prêt par l'acquéreur. Et il était clairement indiqué que cette condition devrait être réalisée au plus tard le 30 mars 2008, ce qui n'advint pas...et n'advint en réalité jamais.

Le compromis était-il donc devenu caduc ? Le vendeur ne l'entendit pas de cette oreille et saisit le TGI de Saint-Denis aux fins, notamment, de lui demander de dire que le jugement vaudrait vente. Le Tribunal ayant rejeté cette prétention, le vendeur ne se découragea pas et interjeta appel. Devant la Cour d'appel de Saint-Denis, il fit valoir, entre autres arguments, que l'« acquéreur » avait renoncé à la condition suspensive d'octroi de prêt puisqu'après la date fatidique du 30 mars 2008, il s'était en réalité comporté comme le propriétaire du terrain, en entreprenant sur celui-ci des travaux de construction.

Les juges du second degré auraient peut-être pu balayer cette argumentation d'un revers de manche. En effet, il est loin d'être acquis que la possibilité même d'une telle renonciation soit envisageable. Certes, on admet sans trop de difficultés le principe d'une renonciation « *pendente conditione* », cette renonciation pouvant être unilatérale lorsque la condition est stipulée dans l'intérêt exclusif de son bénéficiaire (F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, Dalloz, 2009, n°1233). Mais on peine davantage à accepter une telle renonciation une fois la condition défaillie, comme c'était le cas dans notre espèce. Plus précisément, deux hypothèses doivent être distinguées dans cette dernière situation. Dans la première hypothèse, la condition a été stipulée dans l'intérêt commun des parties : dans ce cas, il semble acquis que l'accord des parties soit nécessaire pour opérer renonciation ; ce qui veut dire dans le même temps que si un tel accord existe, la renonciation est envisageable (F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, *op.cit.*, n°1233). C'est en réalité la seconde hypothèse qui suscite l'embarras, celle dans laquelle la condition a été stipulée dans l'intérêt exclusif de son bénéficiaire (sur cette question, voir notamment M. Latina, Essai sur la condition en droit des contrats, Thèse LGDJ, 2009, préface D. Mazeaud, notamment n°s 570 et s.).

Pourquoi un tel embarras ? Parce que selon une analyse classique, la défaillance de la condition suspensive entraîne automatiquement la caducité du contrat, lequel se trouve par conséquent anéanti. Et que l'on a du mal à expliquer qu'un contractant puisse ensuite, à lui seul – par le biais de la renonciation unilatérale – faire renaître un contrat déjà éteint ou donner naissance à un nouveau contrat (voir par ex. T Génicon, *op.cit.* ; pour une nouvelle analyse, voir M. Latina, *op.cit.*). La renonciation unilatérale à une condition défaillie serait ainsi...inconcevable.

Pour en revenir à notre affaire, la Cour d'appel de Saint-Denis aurait donc pu apporter à l'argumentation de l'appelant une réponse radicale : puisqu'il s'agissait manifestement d'une condition stipulée dans le seul intérêt de son bénéficiaire et que cette condition était défaillie, les magistrats dionysiens auraient pu se contenter de rétorquer que l'acquéreur ne pouvait, de toute façon, renoncer unilatéralement à la condition, une telle renonciation étant impossible.

Tel n'est pourtant pas le cheminement suivi. Pour rejeter les arguments du vendeur et confirmer le jugement de première instance, la Cour préfère en effet retenir le fait que la renonciation n'était nullement caractérisée en l'espèce. D'une part, il ressortait des circonstances de la cause que l'octroi d'un prêt avait toujours été envisagé comme une condition déterminante

de l'opération et que l'acquéreur ne pouvait se passer de ce financement. D'autre part, la réalisation de travaux sur le terrain était antérieure à la conclusion du compromis de mars 2008, qui stipulait pourtant à nouveau la condition suspensive d'obtention d'un prêt : en toute logique, la réalisation de travaux sur le terrain ne pouvait donc caractériser une renonciation à cette condition.

La Cour d'Appel de Saint-Denis n'écarte donc pas l'idée même d'une renonciation unilatérale à une condition défaillie ; elle juge simplement qu'au regard des circonstances, une telle renonciation n'était pas établie. D'où l'on pourrait déduire que si les circonstances avaient été différentes, la renonciation aurait pu être caractérisée.

Si une telle interprétation – fondée sur un raisonnement *a contrario*, dont on sait qu'il faut toujours se méfier ! – pouvait être retenue, notre arrêt s'inscrirait dans la lignée d'une récente décision de la Cour de cassation en date du 12 janvier 2010 (3<sup>ème</sup> Civ. 12 janvier 2010, 08-18624, D. 2010, Actu Internet du 26 janvier 2010, obs. G. Forest, RDC avril 2010, p. 567, obs. T. Génicon, GP 04 avril 2010, p.94, obs. D. Houtcieff), par laquelle la troisième chambre civile approuve les juges du fond – qui n'étaient autres que ceux de la Cour d'Appel de Saint-Denis (arrêt du 25 avril 2008, RG n°07/01252) ! – d'avoir retenu qu'un acquéreur avait renoncé à une condition défaillie (mais l'interprétation de cet arrêt est délicate : v. T. Génicon, *op.cit.*).

A moins que...A moins que les juges d'appel n'aient de toute façon pas jugé utile de se poser la question de la possibilité même d'une renonciation – leur était-elle d'ailleurs posée ? –, tant il leur paraissait évident que cette renonciation n'était pas établie... Ou qu'ils aient implicitement considéré que la renonciation aurait pu être ici conventionnelle – et, partant, tout à fait concevable –, le vendeur donnant nécessairement son accord à une telle renonciation, avantageuse pour lui. A suivre.

---