



HAL
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
25 février 2011, RG numéro 09/00852**

Romain Loir

► **To cite this version:**

Romain Loir. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 25 février 2011, RG numéro 09/00852. Revue juridique de l'Océan Indien, 2011, 13, pp.110-112. hal-02623040

HAL Id: hal-02623040

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02623040v1>

Submitted on 26 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.

1.1.3 Le contrat – Inexécution du contrat

Clause pénale – Absence de faute – Compromis de vente – Conditions suspensives

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 25 février 2011, RG n°09/00852

Romain LOIR, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion, Co-directeur du Master 2 Droit des affaires.

En l'espèce, un compromis de vente d'un terrain destiné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation avait été signé en 2007. Ce compromis comportait diverses conditions

suspensives, dont l'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire et d'un prêt, ainsi que l'obligation pour le vendeur de justifier du désenclavement du bien vendu.

Il contenait en outre une clause pénale « prévoyant qu'au cas où, toutes les conditions relatives à son exécution étant remplies, l'une des parties, après mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, devrait verser à l'autre la somme de 29.000 euros ».

La réitération par acte authentique devait intervenir au plus tard le 30 septembre 2008. Elle n'a cependant jamais été requise et n'est jamais intervenue.

Le vendeur considéra alors que la caducité du compromis était imputable aux acquéreurs, au regard de leur carence fautive dans la non réalisation des conditions suspensives d'obtention de permis de construire et de prêt. Il engagea une procédure judiciaire à leur encontre, aux fins d'obtenir l'application à son profit de la clause pénale stipulée dans le compromis.

La Cour d'appel de Saint-Denis rejette ses demandes :

« Il est évident que le vendeur ne peut (...) faire grief [aux acquéreurs], pour requérir l'application de la clause pénale à son profit, de ne pas avoir rempli leurs obligations afférentes à la réalisation de ces conditions dès lors que lui même n'a pas rempli préalablement la sienne relative au désenclavement du terrain.

Si en effet les consorts ne discutent pas n'avoir déposé ni demande de permis de construire ni demande de prêt, [le vendeur] ne conteste pas ne pas avoir rempli son obligation de justifier du désenclavement du bien vendu au moyen d'une servitude de passage d'au moins 3,50 mètres de large desservant le bien vendu depuis la voie publique et établie par acte authentique.

Or il est évident qu'aucune demande de permis de construire ni d'ailleurs de prêt ne pouvait se faire utilement sans qu'au préalable la parcelle de terrain sur laquelle il était expressément prévu aux termes du compromis la construction d'un immeuble ait été désenclavée.

Il s'ensuit qu'en l'absence de faute des acquéreurs [le vendeur] doit être débouté de sa demande tendant à l'application de la clause pénale à son profit et que, la caducité du compromis incombant à une faute de sa part, il doit être condamné à verser aux [acquéreurs], par application de cette clause, la somme de 29.000 euros».

La solution semble tout à fait logique et équitable : comment pourrait-on sanctionner les acquéreurs pour n'avoir pas permis la réalisation des conditions suspensives, alors que cette réalisation était – si l'on suit l'appréciation de la Cour d'appel – rendue impossible par les propres carences du vendeur ?

La clause pénale ne peut jouer que si les conditions de la responsabilité contractuelle sont remplies, ce qui suppose donc à tout le moins la démonstration d'une faute du débiteur (V° par ex. P. Malinvaud, Droit des obligations, Litec, 10^{ème} édition, n°741). Or, pour la Cour d'appel, aucune faute n'a pu être commise par les acquéreurs.

Il n'était sans doute pas opportun de faire ici appel à la notion de faute de la – prétendue – victime – c'est-à-dire ici du vendeur – pour exonérer les acquéreurs. En effet, on sait que cette faute ne peut être une cause d'exonération totale que si elle présente les caractères de la force majeure (V° par ex. F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, *op. cit.*, n°581 et s.), ce qui n'était vraisemblablement pas le cas ici.

Si la décision paraît fondée en équité et en droit, elle soulève néanmoins une interrogation troublante.

Telle qu'elle était rédigée, la clause pénale semblait en effet devoir s'appliquer dans la seule hypothèse où, une fois toutes les conditions stipulées par le compromis remplies, l'une des parties refuserait de signer l'acte authentique. Cela n'était manifestement pas le cas ici puisque, précisément, les conditions suspensives ne s'étaient pas réalisées. Par conséquent : non seulement les demandes du vendeur auraient pu être écartées sur la seule base des termes de la clause pénale ; mais surtout, il apparaît très contestable de faire jouer la clause pénale au profit des acquéreurs, alors que l'hypothèse visée par la clause n'est absolument pas celle qui se présentait en l'espèce. C'est pourtant ce qu'a fait la Cour d'appel, et on peut le regretter.