



HAL
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
24 juin 2011, RG numéro 09/01747**

Romain Loir

► **To cite this version:**

Romain Loir. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 24 juin 2011, RG numéro 09/01747. Revue juridique de l'Océan Indien, 2012, 15, pp.107-108. hal-02732794

HAL Id: hal-02732794

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02732794>

Submitted on 2 Jun 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.

1.3.1. Régime général de l'obligation - Modalités de l'obligation

Vente – Compromis – Conditions suspensives – Permis de construire – Crédits – Inertie du débiteur – Article 1178 du Code civil – Caducité

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 24 juin 2011, RG n° 09/01747

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

Le compromis de vente d'un terrain était conclu, très classiquement, sous deux conditions suspensives : celle d'obtention d'un permis de construire, d'une part ; celle d'obtention de plusieurs prêts bancaires, d'autre part. L'acte authentique définitif de vente ne fut jamais régularisé, le permis ayant été obtenu trop tardivement et l'acquéreur n'ayant pas déposé de demande de crédit dans les délais prévus. Estimant que la non-réalisation des conditions suspensives était le fait de son cocontractant, le vendeur assigna ce dernier aux fins d'obtenir le paiement de la clause pénale prévue à l'acte.

Si le juge de première instance fit droit à ces prétentions, la Cour d'appel de Saint-Denis n'en décide pas de même.

Elle relève d'abord que le compromis de vente imposait seulement à l'acquéreur de déposer une demande de permis de construire dans un certain délai et que cette obligation a été remplie.

Elle relève ensuite que l'acte prévoyait expressément sa caducité en cas de non-obtention du permis avant une date déterminée. Le permis n'ayant pas été obtenu avant cette date, le compromis était nécessairement caduc. Et il importe peu que le précieux Sésame ait pu être obtenu ultérieurement. Cela étant la Cour prend tout de même le soin de vérifier que la délivrance tardive du permis n'ait pas

¹ Civ. 1^{re}, 16 novembre 1977, *Bull. Civ.* III, n° 393 ; Civ. 3^e, 10 mars 1993, n° 91-14.781, *Bull. Civ.* III, n° 33 ; *RTD civ.* 1993. 826, obs. J. MESTRE ; *JCP N* 1994. II. 25, obs. L. LEVENEUR ; Civ. 1^{re}, 30 janvier 2001, n° 99-13.632 ; 27 mars 2007, n° 05-17.655 ; Civ. 3^e, 27 févr. 2008, n° 07-10.222, *Bull. Civ.* III, n° 35 ; *D.* 2008. 783, et 2820, obs. T. VASSEUR ; *Defrénois* 2008. Art. 38795-1, p. 1341, obs. E. SAVAUX.

été la conséquence d'une faute de l'acquéreur, auquel cas il y aurait eu lieu de faire application de l'article 1178 du Code civil aux termes duquel « *la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* ».

Enfin, la Cour relève qu'en raison de la caducité du compromis du fait de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention du permis de construire, il est indifférent que l'acquéreur n'ait jamais déposé de demande de prêt. Une telle solution peut paraître quelque peu choquante, dès lors que par son inertie, le candidat à l'acquisition n'a manifestement pas fait le nécessaire pour permettre la réalisation de la condition suspensive. Elle n'en demeure pas moins cohérente et pragmatique : dès lors que l'acte était entaché de caducité du fait de la non-obtention du permis de construire, il importait de toute façon peu que l'autre condition suspensive – d'obtention des crédits – n'ait pas été réalisée, même si cette situation était la conséquence des carences de l'acquéreur.

De façon similaire et tout aussi pragmatique, il a déjà pu être jugé qu'en présence d'un compromis de vente conclu sous la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire, il importe peu que les acquéreurs n'aient jamais déposé de demande de permis, dès lors que de toute façon ce permis n'avait aucune chance de pouvoir être obtenu¹. Le débiteur inactif n'est donc pas nécessairement sanctionné !

¹ 3^{ème} Civ. 15 décembre 2010, 10-10473.