

Recueil Dalloz 2005 p. 1181

Conditions d'une promesse de vente défailles : la seule alternative est de se prévaloir de la caducité de la promesse ou d'y renoncer

Arrêt rendu par Cour de cassation, 3e civ.

31 mars 2005

n° 04-11.752 (n° 403 FS-P+B)

Sommaire :

Ayant retenu qu'une promesse de vente avait été souscrite sous la condition suspensive de l'obtention d'un certificat d'urbanisme ou d'une note de renseignements d'urbanisme ne révélant aucune restriction significative susceptible de déprécier l'immeuble ou de le rendre impropre à sa destination et l'absence de servitude légale ou conventionnelle, que postérieurement les époux acquéreurs avaient appris que par acte antérieur à la promesse le vendeur avait créé sur le fonds une servitude de vue au profit du fonds voisin, que le certificat d'urbanisme obtenu indiquait que le terrain d'assiette de la construction n'était pas constructible, une cour d'appel, qui ne s'est pas déterminée par référence à une réticence dolosive, en déduit exactement que les conditions convenues ayant défailli, les époux acquéreurs n'avaient pour seule alternative que de se prévaloir de la caducité de la promesse ou d'y renoncer et de poursuivre la vente aux conditions initiales, ce qu'ils avaient refusé, et qu'ils n'étaient pas fondés à demander la réalisation forcée de la vente moyennant une réduction du prix, à titre de dommages-intérêts.

Demandeur : Moreau (Epx)

Défendeur : Fernandez

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes 1re ch. civ. A 4 novembre 2003 (Rejet)

Mots clés :

VENTE * Promesse de vente * Condition suspensive * Défaillance * Immeuble * Servitude de vue * Dol * Caducité * Renonciation

Recueil Dalloz © Editions Dalloz 2010