

Dalloz jurisprudence
Cour de cassation
3ème chambre civile

12 avril 1995
n° 93-10.097
Publication : Bulletin 1995 III N° 111 p. 74

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, art. 1589

Revue :

- Recueil Dalloz 1996. p. 286.
- Revue de droit immobilier 1995. p. 562.

Encyclopédies :

- Rép. civ., Promesse de vente, n° 127
- Rép. immo., Promesse de vente, n° 127

Sommaire :

La cour d'appel, qui retient que le promettant n'ayant pas mis les bénéficiaires en mesure de prendre connaissance des pièces nécessaires à la réalisation de la vente par acte authentique, la promesse n'était pas expirée, sa durée étant aux termes de ces stipulations, prolongée de plein droit pour expirer 20 jours à partir de la date où la dernière de ces pièces serait communiquée et que les bénéficiaires étaient prêts à la réaliser, n'a pas à rechercher si la défaillance de la condition suspensive n'avait pas eu pour effet de rendre la promesse caduque dès avant la date prévue pour la levée de l'option, pour décider que la promesse était toujours valable.

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet. 12 avril 1995 N° 93-10.097 Bulletin 1995 III N° 111 p. 74

République française

Au nom du peuple français

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 novembre 1992), que, suivant un acte notarié du 25 juillet 1988, la société Sotraco a consenti aux époux X... une promesse unilatérale de vente portant sur un appartement, l'acte prévoyant que la promesse était consentie pour une durée expirant le 28 décembre 1988, mais que si, à cette date, les bénéficiaires n'avaient pas été à même de prendre connaissance des pièces nécessaires à la réalisation par acte authentique de la vente, la durée de la promesse serait prolongée de plein droit pour expirer 20 jours à partir de la date où la dernière de ces pièces aurait été communiquée au bénéficiaire ou aurait été remise à son notaire ; que l'acte était conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par les époux X..., celle-ci comportant un triple délai, les bénéficiaires devant justifier avant le 30 septembre 1988 avoir accompli les démarches nécessaires, avant le 31 octobre 1988 avoir obtenu au moins une offre de prêt et avoir accepté par écrit une offre ou renoncé à la condition résolutoire avant l'expiration d'un délai franc de 30 jours à compter de la date de réception de l'offre de prêt ; que, par un courrier du 31 janvier 1989, le notaire des époux X... a fait connaître au notaire de la société Sotraco l'intention de ses clients de donner suite au projet d'acquisition précisant que, toutefois, ils restaient dans l'attente de l'accomplissement de la production des justificatifs demandés ; que les époux X... ont assigné la société Sotraco pour faire juger qu'ils avaient valablement levé l'option ;

Attendu que la société Sotraco fait grief à l'arrêt de décider que la promesse était toujours valable et de lui enjoindre de communiquer l'ensemble des pièces nécessaires à la réalisation de la vente par acte authentique, alors, selon le moyen, qu'aux termes de l'acte en date du 25 juillet 1988, la promesse de vente consentie aux époux X... par la société Sotraco était assortie d'une condition suspensive, les bénéficiaires de la promesse devant justifier de l'acceptation d'une ou de plusieurs offres de prêt au plus tard dans un délai de 30 jours à compter du 31 octobre 1988 ; qu'en relevant simplement, pour faire droit aux demandes des époux X..., que la date limite de levée d'option s'était trouvée prolongée aussi longtemps que les bénéficiaires de la promesse n'avaient pas été mis en mesure de prendre connaissance des pièces nécessaires à la réalisation de la vente, sans rechercher si la défaillance de la condition suspensive n'avait pas eu pour effet de rendre la promesse caduque dès avant le 28 décembre 1988, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1176 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que la société Sotraco n'ayant pas mis les bénéficiaires en mesure de prendre connaissance des pièces nécessaires à la réalisation de la vente par acte authentique, la promesse n'était pas expirée, sa durée étant aux termes de ces stipulations, prolongée de plein droit pour expirer 20 jours à partir de la date où la dernière de ces pièces serait communiquée et que les époux X... étaient prêts à la réaliser, la cour d'appel, qui n'avait à procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Composition de la juridiction : Président : M. Beauvois ., Rapporteur : M. Pronier., Avocat général : M. Roehrich., Avocat : la SCP Delaporte et Briard.

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris 4 novembre 1992 (Rejet.)