

RTD Civ. 2005 p. 775

Défaillance de condition suspensive et demande de réduction du prix

(Civ. 3e, 31 mars 2005, n° 04-11.752, RJDA 2005, n° 946, p. 807)

Jacques Mestre, Professeur à l'Université Paul Cézanne (Aix-Marseille III); Doyen honoraire

Bertrand Fages, Professeur à l'Université Paris-Val-de-Marne (Paris XII)

C'est à une question apparemment inédite et fort intéressante que la troisième chambre civile apporte une réponse dans le présent arrêt. Le 2 octobre 1999, F. promet de vendre un immeuble aux époux M., sous la précision que le vendeur n'a laissé créer aucune servitude sur le fonds et sous la condition suspensive de l'obtention de renseignements d'urbanisme négatifs. Or les acquéreurs sont informés postérieurement de ce qu'une servitude de vue a été constituée au profit du fonds voisin par un acte sous seing privé du 10 mars 1999 et que le certificat d'urbanisme a été refusé. Les époux M. agissent alors en justice en demandant l'exécution de la convention initiale, c'est-à-dire la réalisation de la vente, après avoir décidé de ne pas se prévaloir de la condition suspensive, mais en sollicitant en parallèle l'allocation de dommages-intérêts sous forme d'une réduction du prix en réparation du préjudice que leur a causé le dol du promettant.

Les juges du fond (Rennes, 4 nov. 2003) rejettent ces prétentions et, observant que les époux M. refusent de poursuivre la vente aux conditions initiales, constatent la caducité de la promesse. Dans leur pourvoi, les époux M. leur reprochent non seulement une violation de l'article 1116 du code civil pour ne pas avoir admis une réduction du prix en considération du dol dont ils étaient les victimes, mais aussi une dénaturation de leurs conclusions pour ne pas avoir pris acte de la demande qu'ils y formulaient de voir la vente se réaliser. Mais la troisième chambre civile rejette le pourvoi : « ayant retenu que la promesse de vente en date du 2 octobre 1999 avait été souscrite sous la condition suspensive de l'obtention d'un certificat d'urbanisme ou d'une note de renseignement 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 M. avaient appris que par acte du 10 mars 1999 le vendeur avait créé sur le fonds une servitude de vue au profit du fonds voisin, que le certificat d'urbanisme obtenu le 5 octobre 1999 indiquait que le terrain d'assiette de la construction n'était pas constructible, la Cour d'appel qui ne s'est pas déterminée par référence à une réticence dolosive, en a exactement déduit, sans dénaturation des conclusions, que les conditions convenues ayant défailli, les époux M. 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 ».

Ainsi, la troisième chambre civile entend traiter les conséquences de la défaillance de la condition suspensive de manière purement objective. Dans une telle circonstance, le contrat est en quelque sorte à prendre ou à laisser pour le contractant en faveur duquel la condition avait été stipulée. Mais à prendre ou à laisser tel quel, sans qu'une renégociation (ou un marchandage...) ne soit donc concevable en considération de la plus ou moins grande bonne foi de l'autre partie. Ce qui revient quand même, au final, à laisser la réticence dolosive de celle-ci sans sanction directe, alors qu'on sait par ailleurs que le dol commis lors de la formation du contrat ouvre traditionnellement à sa victime une option entre, d'un côté, la voie de l'annulation et, de l'autre, celle du maintien du contrat avec simplement une indemnisation pécuniaire qui peut se traduire, au final, par la restitution de l'excès de prix qu'elle a été conduite à payer (Com. 18 oct. 1994, RTD civ. 1995.353 et les arrêts cités ). Mais peut-on réellement comprendre ainsi l'arrêt de la troisième chambre civile alors que celle-ci prend soin

de dire, pour rejeter le pourvoi des acquéreurs, que « la cour d'appel ne s'est pas déterminée par référence à une réticence dolosive » ? Sans doute pas. Et c'est heureux car autant on peut comprendre que la renonciation à se prévaloir de la défaillance des conditions suspensives laisse subsister le contrat initial lui-même (sur cette question : contrat initial ou nouveau contrat formé entre les parties lors de la renonciation ?, V. Com. 6 févr. 1996, RTD civ. 1996.613 ) , autant il nous paraîtrait fâcheux que l'auteur d'un dol bénéficie d'une impunité de principe dès lors que sa tromperie a conduit l'autre partie à accepter des conditions financières très différentes de celles qu'il était prêt à consentir normalement.

Mots clés :

VENTE * Promesse de vente * Condition suspensive * Défaillance * Immeuble * Servitude de vue

 RTD Civ. © Editions Dalloz 2010