

Cour de révision, 17 avril 1975, Financière Segimo S.A. c/ K. et Hoirs S.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	17 avril 1975
<i>IDBD</i>	25751
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision antérieure</i>	Cour d'appel, 4 juin 1974 ^[1 p.4]
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Contrat de vente

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1975/04-17-25751>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Vente

Promesse de vente - Condition - Condition défailante - Droit de se prévaloir de la promesse (non)

Résumé

Lorsqu'un droit est subordonné à la signature d'une promesse de vente constatée par acte authentique dans un délai fixé, la partie qui n'a pas satisfait à cette obligation est sans droit à se prévaloir d'une quelconque promesse de vente.

LA COUR DE RÉVISION,

Vu :

1° le pourvoi en révision formé au Greffe Général, le 15 juillet 1974, par Maître Marquet, avocat-défenseur de la S.A. Financière Segimo, contre un arrêt contradictoirement rendu par la Cour d'Appel de Monaco, le 4 juin 1974 ;

.....

Sur le premier moyen :

Attendu que, selon les énonciations de l'arrêt attaqué, K. a proposé, par une lettre du 12 septembre 1972, aux dames M.-R. S., épouse L., F. S. et H. S., épouse D., d'acheter la Villa « L. C. » dont elles étaient co-proprétaires, au prix de 4 500 000 francs, après signature d'un compromis notarié, un acompte de 10 % devant demeurer entre les mains du notaire jusqu'à la signature de l'acte authentique, à la date duquel serait payé le solde du prix ; que, par une lettre du 9 mars 1973, la Société Financière Segimo offrait à K. de se subroger à lui dans le bénéfice et la charge des accords susvisés, aux conditions suivantes :

1° signature, dans le délai d'un mois à compter du jour de l'acceptation de cette proposition, d'une promesse de vente au profit de la Société Segimo ;

2° constitution par la Société Segimo de deux cautions bancaires, la première destinée à garantir les sœurs S., la seconde, à garantir à K. le paiement du rachat de ses droits par la Société Segimo ;

Que K. donnait son accord par lettre du 16 mars 1973 ; que le 16 avril 1973, les stipulations prévues n'ayant pas été respectées et la Société Segimo ayant assigné K. et les dames S. pour les faire condamner à réitérer la promesse de vente litigieuse, la Cour d'Appel, par arrêt confirmatif du 4 juin 1974, a constaté que le délai convenu était expiré, sans qu'aient été réalisés les événements pris comme condition de l'obligation contractée et a débouté la Société Segimo de sa demande ;

Attendu qu'il est reproché à cet arrêt de s'être contredit, d'une part, en appliquant à l'espèce les dispositions de l'article 1031 du Code Civil relatives à la « condition » et en qualifiant la clause litigieuse de « *terme comminatoire* », d'autre part, en n'attribuant pas un caractère définitif au contrat litigieux, au motif qu'il n'avait pas fait l'objet d'un acte authentique ;

Mais attendu, d'une part, que la Cour d'Appel constate que le délai convenu d'un mois était expiré sans qu'aient été réalisés les événements pris comme condition de l'obligation contractée telle qu'elle résultait de l'échange des lettres des 9 et 16 mars 1973 : signature de la promesse notariée et constitution de deux cautions bancaires ; qu'elle énonce qu'en application de l'article 1031 du Code Civil, selon lequel lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défailante lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé ; que dès lors, la Cour d'Appel a pu, en raison du caractère impératif du délai conventionnel fixé, le qualifier de « *terme comminatoire* », sans entendre, pour autant, se référer aux textes régissant les obligations à terme ;

Attendu, d'autre part, que les juges d'appel ont relevé que le droit de la Société Segimo était subordonné à la signature d'une promesse de vente constatée par acte authentique, et ce, dans le délai d'un mois de l'acceptation de K., et que, n'ayant pas satisfait cette obligation, ladite Société était sans droit à se prévaloir d'une quelconque promesse de vente ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième et troisième moyens réunis :

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt d'avoir admis l'existence d'une condition défaille, alors que l'acceptation pure et simple formulée par K. aurait créé une obligation de subrogation exclusive de tout caractère conditionnel, et d'avoir écarté les règles applicables aux conditions résolutoires tacites de l'article 1039 du Code Civil, dont le jeu doit être judiciairement constaté ;

Mais attendu que la Cour d'Appel constate que le délai convenu était expiré sans qu'aient été réalisés les événements pris comme condition de l'obligation contractée et que la condition était défaille sans aucune faute de la part de K. ; qu'elle ajoute, surabondamment, que la simple promesse résultant de l'échange des lettres des 9 et 16 mars 1973 ne saurait, en vertu de l'article 1432 du Code Civil, avoir un effet définitif sans avoir été constaté par un acte authentique passé devant notaire ;

Qu'elle a ainsi, hors de toute dénaturation, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi ;

MM. Constant v. pr., Roman proc. gén., MMe Marquet, Marquilly, Boéri av. déf., Lenard, Ader (tous deux du barreau de Paris) et Sbarrato av.

Notes

Liens

1. Décision antérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1974/06-04-25713>