

A LA UNE

DC0201v0 À quelle date s'apprécie le sort de la condition suspensive d'un contrat valablement résilié ?

• Cass. 3^e civ., 14 sept. 2023, n° 22-18642, SARLU Damien Clara architecture c/ Mme [O], FS-B

Dans le cas où les stipulations du contrat prévoient une résiliation unilatérale, le sort de la condition suspensive sans terme fixe – laquelle n'empêche pas le jeu de la clause résolutoire – s'apprécie à la date de la résiliation.

En 2017, des travaux avaient été confiés, par un particulier, à une société d'architecture. Le prêt qui avait été sollicité pour financer les travaux n'a été obtenu qu'en 2020. Entre-temps, la société avait actionné la clause résolutoire et exigé le règlement des factures. Il se trouvait néanmoins que, « par application de l'article L. 313-42 du Code de consommation », le contrat d'architecte devait « être considéré comme conclu sous la condition suspensive d'obtention du prêt ». Comment fallait-il, dès lors, articuler la résiliation unilatérale d'un contrat conclu sous condition suspensive avec l'obtention postérieure du prêt ? Cette décision invite à s'interroger, d'abord, sur la possibilité de la résiliation unilatérale d'un contrat conclu sous condition suspensive et, ensuite, sur la date à laquelle doit être apprécié le sort de la condition.

Sur le premier point, d'abord, la doctrine traditionnelle considérait que le contrat conclu sous condition suspensive n'était pas « parfait » ou « définitivement formé », confondant ainsi le lien contractuel, ayant déjà force obligatoire, et les obligations, qui en étaient encore dépourvues. L'on sait en revanche aujourd'hui que la condition suspensive a vocation à suspendre les effets du contrat et non sa formation, le contrat étant d'ores et déjà parfait. C'est ce raisonnement qui pourrait expliquer que la condition, même pendante, ne peut pas priver les parties « du bénéfice des stipulations du contrat prévoyant une faculté de résiliation unilatérale ». Le contrat de maîtrise d'ouvrage ayant été valablement formé, nul doute qu'il était possible de mettre fin au lien contractuel qui unissait les deux parties par le jeu d'une clause contractuelle.

Sur le second point, ensuite, restait à savoir si la condition devait être considérée comme réalisée par l'obtention du contrat de prêt, défaillie en raison de la résiliation ou bien toujours pendante. La Cour de cassation nous offre ici un indice précieux : si le contractant fait usage de sa prérogative contractuelle de résiliation, le sort de la condition devra s'apprécier à la date de celle-ci. Or, en l'espèce, la condition n'était pas « réalisée » : l'obtention du prêt, postérieure à la résiliation, était tardive et n'aurait donc pu provoquer l'accomplissement de la condition. Ni accomplie, ni défaillie, la condition devait donc être considérée comme pendante au jour de la résiliation. En conséquence, les parties ne pouvaient pas réclamer l'exécution du contrat et les honoraires déjà versés devaient être remboursés, conformément à l'art. L. 313-41 du Code de la consommation.

À l'analyse, la solution est logique et a le mérite de préciser le régime de la condition suspensive. Tout au plus pourrait-on regretter l'usage par la troisième chambre civile d'une formule qui semblait appartenir à un temps révolu : « l'engagement (...) subsiste aussi longtemps que la condition n'est pas défaillie ». Cet ajout, qui jette un trouble sur la pérennité de l'arrêt du 20 mai 2015 (Cass. 3^e civ., 20 mai 2015, n° 14-11851) – précisant pourtant que « la stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne peut (...) conférer à l'obligation un caractère perpétuel » – est d'autant plus regrettable qu'elle n'était, en l'espèce, d'aucune utilité pour la résolution du litige.

Marie Zaffagnini, maître de conférences à l'université Côte d'Azur

SOMMAIRE

▶ AGENT COMMERCIAL

- Le représentant de l'agent commercial n'est pas l'agent commercial **2**

▶ BAIL COMMERCIAL

- Baux renouvelés et résidence de tourisme : la résiliation triennale du preneur est admise **2**

▶ CONSOMMATION

- Nouvelles précisions de la CJUE sur l'appréciation du caractère abusif d'une clause et sur la notion de consommateur **3**

▶ FIXATION UNILATÉRALE DU PRIX

- La fixation unilatérale du prix par l'expert-comptable ou le déclin de l'article 1165 du Code civil **3**

▶ MANDAT

- Libre révocation du mandat : on ne doit pas raisonner sur la résiliation unilatérale du CDI **4**

▶ RÉSOLUTION

- Devoir d'information et résolution : l'impossible articulation ? **4**

▶ SOCIÉTÉS

- La personnalité morale d'une société, même radiée, subsiste pour les besoins de la liquidation **5**

▶ SURENDETTEMENT

- Effets du surendettement sur la déchéance du terme **5**

▶ SÛRETÉS

- Omission d'un créancier privilégié et action en restitution **6**
- Détermination de l'étendue d'un cautionnement : applications pratiques **6**

▶ VENTE

- Le droit du vendeur éventuel face au droit de préférence **7**
- Exclusion de la garantie d'éviction en cas de transfert d'un EHPAD vers un autre lieu d'exploitation **7**