

Brève

Condition suspensive d'obtention d'un financement : quelle place pour l'impossibilité ?

Dans un arrêt du 12 avril 2018, la Cour de cassation s'est prononcée sur la notion de condition impossible au sens de l'article 1172 du Code civil¹. En l'espèce, un compromis sous seing privé stipulait que la condition suspensive d'obtention d'un financement serait réputée accomplie si les acquéreurs ne produisaient pas, au plus tard trois semaines après la signature de la convention, trois attestations de refus de financement. Les juges du fond ont estimé que les acquéreurs ne disposaient, en réalité, que de douze jours ouvrables, en période de vacances, et que ce délai était trop court pour obtenir une décision du siège des banques concernées. La Haute juridiction rappelle « qu'il appartient au juge du fond d'apprécier si la réalisation de la condition est matériellement impossible. À cet égard, le juge doit vérifier si des éléments objectifs empêchent la réalisation de la condition. L'impossibilité doit être certaine »². Elle censure ainsi la décision attaquée, dès lors qu'un délai « difficilement tenable » n'est pas impossible. L'arrêt annoté mérite d'être approuvé : l'impossibilité de la condition doit être absolue et appréciée au moment de la conclusion de l'acte juridique³.

Jean VAN ZUYLEN ■

*Chercheur associé à l'Université Saint-Louis - Bruxelles
Conseiller juridique à la Fédération des notaires (Fednot)*

1 *Cass. (1^{re} ch.), 12 avril 2018, R.G. n° C.17.0438.N.*

2 *Traduit librement par nous.*

3 *P. WÉRY, Droit des obligations, vol. 2, Bruxelles, Larcier, 2016, n° 355 ; M. VAN QUICKENBORNE et J. DEL CORRAL, « Voorwaarde », OBO, 2014, n° 14.*