



Refus de réitérer la vente après la signature d'une promesse synallagmatique de vente

publié le 11/03/2018, vu 25697 fois, Auteur : [DERHY Avocat](#)

La promesse synallagmatique de vente est le contrat par lequel une personne promet de vendre un bien à une autre personne qui s'engage à l'acquérir à un prix et à des conditions déterminées. L'acte constate les engagements réciproques et symétriques des parties. Le fait que les parties ne réalisent pas directement la vente tient généralement à la nécessité de subordonner leur engagement à la réalisation de conditions suspensives. Si l'une des parties refuse de réitérer l'acte de vente, alors même qu'elle est dans l'obligation de la poursuivre, la partie poursuivante peut solliciter l'exécution forcée ou la résolution de la vente.

Quels sont les moyens d'actions si le vendeur ou l'acheteur se rétracte après la signature de la promesse synallagmatique de vente ?

Lorsque l'une des parties manifeste expressément ou par son inertie son refus de réitérer la vente par acte authentique, son cocontractant peut soit engager une procédure en exécution forcée de la vente soit poursuivre la résolution de la promesse synallagmatique de vente ; étant précisé que le demandeur a la faculté de modifier son option tant qu'il n'y a pas eu de décision passée en force jugée.

Exécution forcée de la vente en cas de refus injustifié du vendeur ou de l'acheteur de poursuivre la vente

- Saisine du juge

Le principe est que la promesse synallagmatique de vente vaut vente. En cas de défaillance du vendeur ou de l'acquéreur, l'autre cocontractant peut le poursuivre afin d'obtenir l'exécution forcée de la vente par devant le Tribunal de grande instance ([R. 211-3 du COJ](#)). Selon la demande, le juge soit condamne la partie défaillante à régulariser l'acte authentique dans un certain délai sous astreinte, soit constate directement la vente. Si dans le premier cas le cocontractant ne défère pas à l'injonction judiciaire, il est nécessaire de saisir à nouveau le juge afin qu'il rende un jugement constatant la vente. Pour éviter cette double saisine, il est possible de solliciter un jugement prévoyant qu'à défaut de réitération par acte authentique de la vente dans le délai imparti, le jugement lui-même vaudra vente.

- Publication de la promesse notariée au service de la publicité foncière

La promesse synallagmatique de vente établie par acte authentique, même assortie de conditions suspensives, doit être publiée au service chargé de la publicité foncière ([Art 28, 1° du décret du 4 janvier 1955](#))

). Elle permet l'opposabilité des droits de l'acquéreur et lui évite de se faire primer par un acquéreur concurrent ou un créancier du vendeur.

- Publication du jugement valant vente

Le jugement lorsqu'il vaut vente doit être publié au service chargé de la publicité foncière à la diligence du greffier et de l'avocat poursuivant. Sa publication est obligatoire et doit se faire dans le délai de 3 mois du jour où il est devenu définitif, afin d'être opposable aux tiers. Le transfert de propriété est considéré s'être opéré à la date de l'assignation, sauf précision contraire du jugement.

- Paiement du prix et des frais

Lorsqu'une sommation est faite au vendeur de se présenter à l'étude du notaire pour signer l'acte de vente, l'acquéreur doit les libérer les fonds dans l'éventualité où le vendeur se présenterait pour signer l'acte, car celui-ci peut à tout moment décider de s'exécuter plutôt que de laisser se poursuivre l'instance en cours. En pratique, la poursuite de l'exécution forcée est difficile pour l'acquéreur qui doit bien souvent recourir à un prêt bancaire pour financer son acquisition en totalité ou en partie. Quand bien même l'acquéreur obtiendrait son crédit, celui-ci demeure tenu vis-à-vis de sa banque au paiement des échéances de remboursement et/ou des intérêts alors même qu'il n'a pas la certitude de devenir propriétaire du bien.

Résolution de la promesse synallagmatique de vente en cas de refus injustifié du vendeur ou de l'acheteur de poursuivre la vente

Si une vente formée n'est pas exécutée spontanément ou aux termes d'une procédure en exécution forcée, elle doit être résolue soit amiablement soit judiciairement, ou par le jeu d'une clause résolutoire si celle-ci a été prévue, ou par voie de notification.

- La résolution amiable

Elle suppose l'accord réciproque des deux parties de mettre un terme à leur promesse, qui peut être formalisé par un écrit, courriels, ou un protocole transactionnel. Par ailleurs, les conséquences d'une telle résolution doivent également être formalisées. Ces conséquences sont le plus souvent pécuniaires. Elles concernent classiquement la restitution de la somme versée par l'acquéreur, les éventuels dommages et intérêts versés à la personne qui souhaitait poursuivre la vente. Les parties peuvent également convenir ou non de l'effet rétroactif de la résolution.

En matière de droits de mutation la résolution amiable emporte en principe les conséquences d'une nouvelle mutation et donc l'exigibilité d'une seconde taxation. Sauf exception, les droits dus sur la mutation résolue ne sont pas restituables. Les droits seront liquidés sur le prix qui sera exprimé dans l'acte de résolution. A défaut de mention, les droits seront liquidés sur la même base que le contrat primitif.

- Résolution judiciaire

L'une des parties peut saisir le juge pour que soit prononcé la résolution judiciaire de la vente aux torts de la partie défaillante, outre la condamnation à des dommages et intérêts ([Art. 1231 C. civ.](#)). Toutefois, il est possible qu'une clause de renonciation par avance au droit de demander la résolution judiciaire soit prévue dans la promesse.

Ainsi, constitue un manquement caractérisé justifiant la résolution : le défaut de paiement du prix par l'acquéreur ou encore le refus de signer l'acte authentique de vente. Les conséquences pécuniaires de la résolution sont fixées par le juge, sauf si elles ont été anticipées par une clause

pénale dans ledit acte. De même la date d'effet de la résolution est fixée par le juge, et à défaut elle est fixée au jour de l'assignation (Art. 1229 al 2 C. civ).

Ainsi, un acquéreur a obtenu la résolution de la vente outre des dommages et intérêts pour préjudice moral et matériel, outre le remboursement de la commission de l'agent immobilier, dans le cas où celui-ci avait appris avant la signature de l'acte authentique de vente que son vendeur avait réalisé des travaux d'extension sans permis de construire. La cour de cassation a reconnu la faute du vendeur en exécutant des travaux en dehors de la réglementation causant un préjudice à l'acheteur qui pouvait craindre une sanction éventuelle et future de l'Administration ([Cass. 3^e civ., 3 juin 2009, n° 07.19097](#)).

La résolution judiciaire n'entraîne pas l'exigibilité des droits de mutation à titre onéreux. Seuls seront dus les droits sur la mutation initiale.

- Résolution par la clause résolutoire

Sa mise en jeu de plein droit suppose que les parties aient préalablement anticipé le risque de défaillance de l'une d'elle par l'insertion d'une clause expresse dans la promesse.

- Résolution par notification

En cas d'inexécution grave, la partie non défaillante doit mettre en demeure son co-contractant de satisfaire son engagement dans un délai raisonnable (Art 1226 c. civ). Cette mise en demeure doit mentionner qu'à défaut pour le débiter de satisfaire à son engagement, le créancier sera en droit de résoudre le contrat. Si l'inexécution persiste le créancier lui notifie la résolution et les motifs, soit par LRAR soit par voie de signification. La résolution prend effet à la date de sa notification. Le débiteur peut saisir le juge pour contester la résolution et ce à tout moment. Dans une telle hypothèse, le créancier devra justifier de la gravité de l'inexécution.

Cette voie peut présenter un intérêt lorsqu'il n'a pas été prévue de clause résolutoire dans la promesse.

je reste à votre disposition pour toute action ou information [en cliquant ici](#)

Cabinet DERHY Avocat

Avocats à la Cour

222, boulevard Saint-Germain - 75007 Paris

[01 79 73 72 55](tel:0179737255)

contact@derhy-avocat.com

www.derhy-avocat.com