



LES EFFETS DU DECES DU PROMETTANT D'UNE PROMESSE DE VENTE AVANT LA LEVEE DE L'OPTION DU BENEFICIAIRE

publié le **22/12/2010**, vu **32226 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 8 septembre 2010, la Cour de cassation a rappelé et précisé les effets du décès du promettant d'une promesse unilatérale de vente (Cass. Civ. III, 8 septembre 2010, N° de pourvoi : 09-13.345).

Le 8 septembre 2010, la Cour de cassation a rappelé et précisé les effets du décès du promettant d'une promesse unilatérale de vente (Cass. Civ. III, 8 septembre 2010, N° de pourvoi : 09-13.345).

En l'espèce, par acte sous seing privé du 30 mai 2005, M. et Mme X avaient consenti à un bénéficiaire une promesse unilatérale de vente d'un terrain.

M. X est décédé en laissant notamment pour lui succéder un héritier mineur, placé sous le régime de l'administration légale sous contrôle judiciaire.

Le bénéficiaire de la promesse a levé l'option dans le délai contractuel mais après le décès du promettant.

Les consorts X ayant refusé de régulariser la vente par acte authentique devant Notaire, le bénéficiaire de la promesse les a assignés devant le juge compétent pour faire déclarer celle-ci parfaite.

La cour d'appel a déclaré irrecevable la demande du bénéficiaire en considérant que :

- une promesse unilatérale de vente n'avait pas pour effet de transmettre à celui qui en est bénéficiaire la propriété ou des droits immobiliers sur le bien qui en est l'objet ;
- l'obligation du promettant constitue non pas une obligation de donner mais une obligation de faire tant que le bénéficiaire n'a pas déclaré acquérir ;
- l'autorisation du juge des tutelles était nécessaire à la réalisation de la vente suite au décès de M. X avant la levée de l'option.

L'arrêt de la cour d'appel a été cassé par la cour de cassation, au visa de l'article 1589 alinéa 1er du Code civil qui dispose que « *La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.* »

Aux termes de son arrêt du 8 septembre 2010, la cour de cassation a jugé que :

« le promettant avait définitivement consenti à vendre et que l'option pouvait être valablement levée, après son décès, contre ses héritiers tenus de la dette contractée par leur auteur, sans qu'il y eût lieu d'obtenir l'autorisation du juge des tutelles, la cour

d'appel a violé le texte susvisé »

Par voie de conséquence, il découle trois principes jurisprudentiels de cette décision :

- le décès du promettant, qui a consenti à vendre un bien, avant la levée de l'option, ne fait pas obstacle à la levée de cette option par le bénéficiaire.**
- les héritiers sont tenus de l'obligation contractuelle à laquelle s'est engagé le promettant.**
- l'autorisation du juge des tutelles n'est pas une condition à l'efficacité de la levée de l'option par le bénéficiaire postérieurement au décès du promettant, et ce, malgré la présence d'un héritier mineur placé sous le régime de l'administration légale sous contrôle judiciaire.**

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com