Image not found or type unknown

Violation d'une promesse de vente par le promettant : exécution forcée ou indemnisation ?

publié le **06/07/2011**, vu **35665 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le 11 mai 2011, la 3e chambre civile de la Cour de cassation a jugé que le bénéficiaire de la promesse unilatérale de vente ne peut obtenir que des dommages-intérêts même s'il a levé l'option avant l'expiration du délai qui lui était imparti et a donc refusé de prononcer l'exécution forcée de la promesse malgré la rétractation du promettant (Cass. Civ. III, 11 mai 2011, pourvoi n° 10-12.875)

En l'espèce, en vertu d'une promesse unilatérale de vente Mme X devait maintenir son offre de vente jusqu'à l'expiration du délai de l'option, sans aucune faculté de rétractation.

Les conditions de la vente éventuelle ont été rédigées de la manière suivante :

> *"- le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ;*
>
> *- l'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, ledit immeuble devant être libre de toute location ou occupation quelconque à cette même date ;*
>
> *- l'acquéreur prendra I'immeuble dans l'état ou il se trouvera le jour de I'entrée en jouissance... "*

Bien que le bénéficiaire de la promesse ait régulièrement levé l'option dans les délais et consigné entre les mains du notaire le prix et les frais de vente, Mme X s'est unilatéralement désengagée de la promesse en refusant de signer l'acte de vente chez un notaire avec le bénéficiaire qui a saisi la justice afin d'obtenir la vente forcée du bien objet de la promesse.

En effet, selon le bénéficiaire de la promesse, l'acte authentique de vente pouvait être réalisé de sorte que celle-ci vaille vente dans les conditions prévues par la promesse et par la force du jugement.

Par jugement du 12 avril 2007, le Tribunal de grande instance de Tarascon a considéré que la promesse valait vente selon les conditions de la promesse unilatérale de vente.

Le 10 novembre 2009, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a aussi fait droit à la demande du bénéficiaire en ce qu'elle a ordonné la réalisation forcée de la vente.

Ainsi, le promettant se trouvait contraint judiciairement de vendre son bien au bénéficiaire.

La Haute Cour a censuré l'arrêt d'appel en jugeant que la levée de l’option par le bénéficiaire de la promesse postérieurement à la rétractation du promettant exclue toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d’acquérir, la réalisation forcée de la vente ne peut être ordonnée.

Le bénéficiaire de promesse de vente violée ne peut donc obtenir qu'une indemnisation de ses préjudices subis.

En effet, selon la jurisprudence, la levée d’option par le bénéficiaire postérieurement à la notification de la rétractation du promettant exclut toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d’acquérir, de sorte que la réalisation forcée de la vente ne peut alors être ordonnée (Cass. Civ. III, 15 décembre 1993, pourvoi n° 91-10.199)

Outre que cette décision prive de tout intérêt la promesse unilatérale de vente puisqu’elle ne confère plus à son bénéficiaire un droit d’option, elle s'oppose à deux principes juridiques :

- Le premier principe est que, sauf exception, l’exécution forcée des contrats en nature est de droit ;

- Le second principe est celui selon lequel la force obligatoire des conventions, et notamment l’article 1134 alinéa 2 du code civil, impose que la révocation d'une convention se fasse par le biais d'un accord des deux parties au contrat.

Un revirement de jurisprudence est toujours possible s'agissant de la rétractation du promettant postérieurement à la levée d'option du bénéficiaire puisque la cour de cassation a récemment eu l'occasion de juger que :

- En cas de violation d’un pacte de préférence, son bénéficiaire peut obtenir l’annulation du contrat passé en violation de ses droits avec un tiers et obtenir sa substitution à ce dernier (Cass. Ch. Mixte, 26 mai 2006, pourvoi n° 03-19.376).

- Les parties à une promesse unilatérale de vente peuvent prévoir contractuellement qu’en cas de rétractation du promettant le bénéficiaire puisse obtenir la constatation judiciaire de la vente (Cass. Civ., 27 mars 2008, pourvoi n° 07-11.721).

- Malgré le décès du promettant, la levée d’option par le bénéficiaire intervenue postérieurement était efficace parce que le promettant « *avait définitivement consenti à vendre* » (Civ. III, 8 septembre 2010, pourvoi n° 09.13-345).

Pour l'heure, à défaut de pouvoir obtenir la vente forcée, le bénéficiaire de la promesse de vente est en droit d'obtenir du promettant l'indemnisation de ses préjudices subis (matériels et moraux).

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés