



LES RISQUES DE LA DATATION EN PAIEMENT.

publié le 19/11/2012, vu 92850 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

La dation en paiement vise un paiement en nature qui permet à un débiteur de payer tout ou partie du montant de sa dette par cession de la propriété d'un bien ou d'un ensemble de biens lui appartenant . Elle suppose une aliénation d'un bien du débiteur, par transfert de propriété au profit de son créancier, ce qui permet de pallier à une certaine forme d'insolvabilité du débiteur. Cependant la dation peut aussi s'y distinguer puisqu'il est possible d'envisager une obligation de faire et une novation par exécution immédiate d'une obligation nouvelle. Dans la mesure où cette modification du mode d'exécution de l'obligation en fait un paiement anormal, voir suspect, ou frauduleux, contrairement aux dispositions de l'article 1134 du code civil, c'est pour cela que l'article 1243 du code civil dispose : « Le créancier ne peut être contraint de recevoir une autre chose que celle qui lui est due, quoique la valeur de la chose offerte soit égale ou même plus grande. »

La dation en paiement vise un paiement en nature qui permet à un débiteur de payer tout ou partie du montant de sa dette par cession de la propriété d'un bien ou d'un ensemble de biens lui appartenant .

Elle suppose une aliénation d'un bien du débiteur, par transfert de propriété au profit de son créancier, ce qui permet de pallier à une certaine forme d'insolvabilité du débiteur.

Cependant la dation peut aussi s'y distinguer puisqu'il est possible d'envisager une obligation **de faire et une novation par exécution immédiate d'une obligation nouvelle.**

Dans la mesure où cette modification du mode d'exécution de l'obligation en fait un paiement anormal, voir suspect, ou frauduleux, contrairement aux dispositions de l'article 1134 du code civil, c'est pour cela que **l'article 1243 du code civil** dispose :

« Le créancier ne peut être contraint de recevoir une autre chose que celle qui lui est due, quoique la valeur de la chose offerte soit égale ou même plus grande. »

I- Analyse du mécanisme de la dation en paiement

A) Toute dation suppose de rechercher si les 4 éléments constitutifs existent

A savoir une dette certaine contractée entre deux parties capables de contracter, si l'accord du créancier a été donné pour recevoir en paiement une chose différente de celle qui a été contractuellement prévue (**article 1134 du code civil**) par transfert de propriété à son profit d'une chose dont son débiteur est réellement propriétaire.

Pour **Ass, Plénière 22 avril 1974, pourvoi N°: 71-13450**

il y a dation si « *il est remis au créancier autre chose que l'objet même de la dette* ».

Au lieu de payer la somme d'argent initialement convenue, les parties conviennent donc de remplacer cette obligation par une obligation de construire.

Ce mécanisme proche de la vente peut être à terme **3eme Civ, 12 janvier 1988, pourvoi N°86-14.562,**

« Mais attendu que la dation en paiement, comme le paiement lui-même, peut-être à terme, et que la cour d'appel n'était pas tenue de rechercher d'office l'équivalence de valeur entre la chose vendue et celle représentant le paiement

Elle ne constitue pas un mode de paiement faisant obstacle à la revendication du vendeur **Com,14 mai 2008, pourvoi N° 06-21.532**

La question du transfert de propriété est souvent posée et la question de savoir si la chose promise est en mesure d'être livrée.

Lorsqu'une obligation de faire porte sur une chose future le problème se posera.

B) Parfois, il n'est pas rare de voir une vente avec une novation partielle du prix de vente et une dation en paiement d'une chose future.

Ce montage peut créer de graves risques pour le vendeur.

Tel est le cas posé dans **3eme Civ, 22 septembre 2010, pourvoi N° 09-15781**

Le vendeur d'immeuble, qui a nové sa créance de **paiement du prix en une créance de construire, sera dans une situation difficile.**

De plus la solution peut être contestée en ce qu'elle met en cause la notion de la dation en paiement .

Dans l'espèce précitée un propriétaire de terrain cède ce dernier à une SCI,

Les parties ont convenu que d'une part, un paiement en argent se ferait que l'autre partie du prix interviendrait sous forme d'une novation consistant à construire sur l'une des parcelles vendues et à remettre au vendeur une maison de même valeur

Les travaux n'ayant pas été menés à terme, le propriétaire a assigné en justice la SCI pour se faire reconnaître propriétaire des constructions inachevées.

La cour de cassation approuve dans un arrêt de rejet l'analyse de la cour d'appel laquelle en avait déduit que le vendeur **ne pouvait demander le transfert ni de la propriété de la parcelle, qui ne faisait pas l'objet de la dation en paiement, ni de la construction, le transfert de propriété ne pouvant s'opérer, s'agissant d'une dation en paiement d'une chose future, que lorsque la chose était effectivement en mesure d'être livrée par celui qui devait la donner.** »

II-La novation suivie d'une dation est un mécanisme dangereux pour le vendeur : 3eme Civ, 22 septembre 2010, pourvoi N° 09-15781

A) Le risque lorsque la dation en paiement porte sur une chose à construire

Pour l'arrêt, s'agissant d'une obligation de faire, tant que la chose n'a pas été réalisée et construite définitivement, le transfert de propriété ne peut être ordonné.

Les conséquences de cette analyse jurisprudentielle sont graves pour le vendeur.

D'une part parce que l'exécution partielle n'est pas suffisante à permettre au vendeur de demander à être rempli de ses droits, et d'autre part parce que la novation en paiement lui fait courir un risque de pouvoir demander le solde du prix.

1°- Tant que la chose future n'est pas réalisée, la propriété ne peut être transférée.

Déjà **3^{ème} Civ, 12 juillet 1976**, pourvoi N° 75-11.252 a pu juger que :

« En cas de dation en paiement comme en cas de vente d'une chose future, le transfert de propriété ne s'opère au profit du bénéficiaire de cette dation que lorsque la chose est effectivement en mesure d'être livrée par celui qui doit la donner et reçue par celui à qui elle est donnée. »

Autrement dit, **le juge ne peut anticiper tout transfert de propriété.**

2°- Pour valider un tel transfert, il eut fallu que les parties se consentent librement et contractuellement une clause en ce sens

Une telle clause aurait permis de transférer la propriété au fur et à mesure de l'avancement des travaux, en respect des dispositions de l'article 1134 du code civil qui dispose.

« Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi. »

B) La novation réalisée, éteint la dette de solde du prix en argent qu'elle remplace par l'obligation de construire

1°- Le mécanisme de l'extinction des obligations jouerait par la novation consistant dans la réalisation des travaux

L'article 1234 du code civil dispose :

Les obligations s'éteignent :

Par le paiement,

Par la novation,

Par la remise volontaire,

Par la compensation,

Par la confusion,

Par la perte de la chose,

Par la nullité ou la rescision,

Par l'effet de la condition résolutoire, qui a été expliquée au chapitre précédent,

Et par la prescription, qui fera l'objet d'un titre particulier.

Article 1271-1° du Code civil

Il y a novation dès lors que:

1°- « le débiteur contracte envers son créancier une nouvelle dette qui est substituée à l'ancienne, laquelle est éteinte »

Article 1273 du code civil :

« La novation ne se présume point ; il faut que la volonté de l'opérer résulte clairement de l'acte. »

Cela signifierait que le vendeur devrait se contenter d'attendre la fin des travaux en vertu des mécanismes précités sans pouvoir réclamer le solde en argent.

2°- La position du vendeur serait inconfortable, sauf à prévoir d'autres mécanismes juridiques

Cela signifierait que le vendeur devrait se contenter d'attendre la fin des travaux en vertu des mécanismes précités sans pouvoir réclamer le solde en argent, sauf à prévoir une clause contractuelle (*article 1134 du code civil*) ou une obligation alternative pour fortifier le vendeur (*article 1189 du code civil*)

« Le débiteur d'une obligation alternative est libéré par la délivrance de l'une des deux choses qui étaient comprises dans l'obligation. »

Il aurait été bienvenu d'envisager le choix pour le vendeur :

L'acquéreur s'obligeant à payer le prix OU à livrer la chose au choix du vendeur

Une telle clause aurait été bienvenue pour éviter au vendeur de trop attendre si la construction n'est pas édiflée dans un délai raisonnable.

La conséquence serait au détriment de l'acquéreur qui serait dans une position aléatoire .

Si le bien attribué a été donné par le de cujus, le gratifié pourra prendre son temps.

C) Que retenir ?

1°- la situation difficile du vendeur d'immeuble ayant nové sa créance de paiement du prix en une créance de construire

Ainsi en cas d'insolvabilité de l'acquéreur, il ne peut pas obtenir le paiement de la dette originellement convenue

La Cour d'appel approuvée par la cour de cassation a constaté que

« les parties ont entendu nover l'obligation de paiement de la fraction du prix à hauteur de deux millions de francs en une obligation de faire construire, donner en paiement et remettre (...) une maison de même valeur sur une des parcelles ».

Du fait du mécanisme de la novation l'obligation de payer le prix du terrain est éteinte dans la mesure où les parties lui substituent l'obligation de construire.

Le vendeur peut donc toujours se prévaloir de cette ancienne dette tant que la nouvelle obligation n'est pas encore parfaite, ce qui impliquerait une extinction de l'obligation de payer le prix.

2°-Le vendeur ne peut exiger le transfert de la propriété de l'immeuble à construire qu'au moment de son achèvement

Le vendeur ne peut pas encore exiger le transfert de propriété de la maison à construire ou de la parcelle sur laquelle celle-ci est censée être construite dans la mesure où la maison n'est pas prête à être livrée.

La novation ne jouera qu'au moment où la maison est prête à être livrée. Jusqu'à ce moment-là, la dation en paiement reste sans effet et le vendeur peut uniquement exiger le paiement de l'ancienne dette.

Celle-ci n'est pas encore éteinte, faute de quoi la nouvelle obligation ne peut pas naître.

C'est ainsi que se justifie la solution de la Cour de cassation, selon laquelle, « *s'agissant d'une dation en paiement d'une chose à construire et donc future, le transfert de propriété au profit de la bénéficiaire de la dation ne pouvait s'opérer que lorsque la chose était effectivement en mesure d'être livrée par celui qui devait la donner* ».

Dans un tel cas de figure, le vendeur se trouve alors dans une situation délicate :

il peut se prévaloir de la première dette, mais il ne sera satisfait qu'en partie car il se trouve en concours avec les autres créanciers de l'acquéreur ; il ne peut pas encore se prévaloir de la nouvelle dette parce que celle-ci ne naît qu'au moment de l'achèvement de la maison à construire.

3°- La dation en paiement, bien que voisine de la novation, ne peut se confondre avec elle

Une dation en paiement n'est pas forcément une novation, même si une certaine doctrine considère qu'elle peut être assimilée à une novation par changement d'objet, du fait que les parties entendent supprimer une dette pour en faire naître une autre.

Par la dation en paiement, le créancier accepte simplement « *autre chose que l'objet même de la dette* ».

Il faut se placer au stade de l'exécution du contrat, du paiement de la dette, et non au moment de sa naissance. ce mécanisme n'intervient pas au même stade de l'obligation.

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions en cliquant sur <http://www.conseil-juridique.net/sabine-haddad/avocat-1372.htm>

Sabine HADDAD

Avocat au barreau de Paris