Image not found or type unknown

la caducité de la promesse synallagmatique de vente.

publié le **12/01/2013**, vu **49182 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

En vue de la vente d'une bien immobilier, le vendeur et l'acheteur peuvent décider de signer un avant-contrat dit promesse synallagmatique de vente ou compromis de vente. Cette promesse sera généralement signée sous la réalisation de plusieurs conditions suspensives au bénéfice de l'acquéreur devant être réalisées avant une certaine date. Dans la promesse, les parties indiquent, en pratique, une date certaine de réitération de l'acte authentique devant le notaire. Que se passe-t-il lorsque le date de réitération est expiré? La date d'expiration du délai de réitération entraîne-t-elle la caducité de la promesse synallagmatique de vente? La Cour de Cassation vient de juger dans un arrêt en date du 21 novembre 2012 que la date prévue "pour la réitération de l'acte authentique est constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pouvait obliger l'autre à s'exécuter ; aucune date n'ayant été fixée pour la réalisation des conditions suspensives, la vente était parfaite dès cette réalisation." (Cass. 3e civ. 21 novembre 2012 n° 11-23.382 (n° 1396 FS-PB), Moreaux c/ Legrand.) Dans cette affaire, les parties n'avaient pas fixé de dates pour la réalisation des conditions suspensives. Il n'est pas rare de voir des contentieux dans ce type d'affaire où l'acheteur demande l'exécution forcée de la vente, le vendeur considérant, à contrario, que le dépassement de la date de réitération emporte la caducité de la promesse.

En vue de la vente d'une bien immobilier, le vendeur et l'acheteur peuvent décider de signer un avant-contrat dit promesse synallagmatique de vente ou compromis de vente.

Cette promesse sera généralement signée sous la réalisation de plusieurs conditions suspensives au bénéfice de l'acquéreur devant être réalisées avant une certaine date.

Dans la promesse, les parties indiquent, en pratique, une date certaine de réitération de l'acte authentique devant le notaire.

Que se passe-t-il lorsque le date de réitération est expiré?

La date d'expiration du délai de réitération entraîne-t-elle la caducité de la promesse synallagmatique de vente?

La Cour de Cassation vient de juger dans un arrêt en date du 21 novembre 2012 que la date prévue "pour la réitération de l'acte authentique est constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pouvait obliger l'autre à s'exécuter ; aucune date n'ayant été fixée pour la réalisation des conditions suspensives, la vente était parfaite dès cette réalisation."(Cass. 3e civ. 21 novembre 2012 n° 11-23.382 (n° 1396 FS-PB), Moreaux c/ Legrand.)

Dans cette affaire, les parties n'avaient pas fixé de dates pour la réalisation des conditions suspensives.

Il n'est pas rare de voir des contentieux dans ce type d'affaire où l'acheteur demande l’exécution forcée de la vente, le vendeur considérant, à contrario, que le dépassement de la date de réitération emporte la caducité de la promesse.

I/ la promesse synallagmatique de vente vaut vente.

La promesse synallagmatique de vente est le contrat par lequel une personne promet (promettant)de vendre un bien à une autre personne (bénéficiare) qui s'engage à l'acquérir à un prix et à des conditions déterminés.

Cette promesse contient les engagements réciproques des parties, qui se sont engagés à conclure et à la réaliser .

Ce type d'avant contrat permet de constater une opération de vente sur les conditions de laquelle elles sont d'accord mais les parties sobordonnent généralement la rélisation parfaite d ecette vente à des conditions supensives (octroi d'un prêt,

L'article 1589, alinéa 1 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."

Les parties prévoient généralement la réalisation de conditions suspensives et la fixation d'une date certaine au moyen d'une clause réitération de l'acte authentiques.

Le dépassement du délai de la réitération de l'acte authentiques enporte -t-il la caducité de la promesse?

La jurisprudence considère qu'il ya lieu de distinguer selon que les parties ont la possibilité de faire de la signature de l'acte authentique une véritable condition de fond de la vente.

A/ la clause réitération de l'acte authentique n'est pas un élément constitutif de la vente

La clause, « de réitération par acte authentique » est celle par laquelle les parties prévoient que la promesse fera l'objet d'une réitération par acte authentique dans un délai convenu s'analyse en principe comme un terme suspensif.

L'avant-contrat prévoit très généralement un délai de régularisation de l'acte authentique.

Il convient de rappeler que les parties se sont déjà engagés et que la fixation de cette date n'est qu'une simple modalité.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le contrat est déjà formé par le consentement des parties, il s'agit simplement de différer l'exécution de l'engagement des parties.

Une clause de prorogation de plein droit de la durée de la promesse peut être envisagée.

Il est de jurisprudence que le dépassement du délai convenu n'est pas en principe sanctionné par la caducité de l'avant-contrat et de la vente déjà formée (Cass. 3e civ. 18-2-2009 n° 08-10.677)

L'expiration de ce délai est le point de départ qui permet à une partie de mettre l'autre en demeure de s'exécuter et réitérer la vente par acte authentique.

Ainsi, une sommation de régulariser 13 ans après expiration du délai prévu a été jugée recevable (CASS 3eciv. 12-12-1973).

La partie qui a mis l'autre en demeure de s'exécuter, pourra en cas de refus demander soit l'exécution forcée, soit la constation de la vente, soit la résolution judiciaire.

La promesse peut prévoir une clause pénale moratoire visant à dissuader les cocontractants de ne pas respecter cette date limite et, le cas échéant, à fixer une sanction pécuniaire .

Il faut cependant faire attention car la Cour de Cassation a jugé que"**Convenir du principe d'un report de date pour la signature ce n'est pas s'accorder sur une date"(***Cass. 3e civ. 24 janvier 2012 n° 10-28.322 (n° 137 F-D).*

En cas d'accord de prorogation, les parties devront s'assurer qu'ils se sont accordés à la fois sur le principe d'un report mais également sur la date de ce report.

B/ la clause réitération de l'acte authentique est un élément constitutif de leur consentement

Si la promesse prévoit que l’absence de signature de l’acte authentique dans le délai fixé entraînera de plein droit la caducité de la vente ou si, comme en l’espèce, les parties ont exprimé, après l’expiration de ce délai, leur volonté de revenir sur leur accord, il ne s'agit pas alors d'une promesse synallagmatique de vente.

Les parties doivent veiller attentivement à la rédaction de la promesse.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés