



la caducité d'une promesse de vente

Fiche pratique publié le **08/09/2022**, vu **8366 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Si la vente d'immeuble est parfaite dès l'accord des parties sur la chose et sur le prix, le transfert de propriété est, retardé à la réitération par acte authentique de la vente.

Lors de la signature d'un avant contrat, il est souvent mentionné un délai pour signer l'acte définitif.

Si la vente d'immeuble est parfaite dès l'accord des parties sur la chose et sur le prix, le transfert de propriété est, retardé à la réitération par acte authentique de la vente.

Dans une promesse de vente, il est toujours prévu un délai de réalisation de la vente prévoyant la réitération par acte authentique.

Dans une promesse unilatérale de vente, ce délai de réalisation correspond toujours à un terme extinctif.

Si à cette date, la vente n'a pas été conclue (ou l'option levée), la promesse de vente sera caduque.

Dans une promesse synallagmatique de vente, le terme n'est généralement pas un terme extinctif, mais correspond au point de départ à partir duquel les parties peuvent solliciter l'exécution forcée de la vente.

Cette différence s'explique par le fait qu'une promesse synallagmatique de vente vaut déjà vente par application des dispositions de l'article 1589 du code civil.

Toutefois, il peut être stipulé que le délai de réalisation est lui-même un terme extinctif.

Il peut arriver que le délai pour signer l'acte soit dépassé et que le vendeur ou l'acheteur soit dans une position délicate qui doit les amener à agir.

Il faut déterminer les conséquences du dépassement du délai sur l'acte définitif, dans le cas d'une promesse synallagmatique.

§ 1 Le dépassement du délai n'entraîne pas la caducité de la vente

Il est acquis que le dépassement du délai convenu n'est pas sanctionné par la caducité de l'avant-contrat et de la vente déjà formée.

Il est communément admis que le *caractère non extinctif du délai fixé par la promesse de vente pour procéder à la signature de l'acte authentique de vente a pour seule conséquence de permettre à l'une des parties d'obliger l'autre à s'exécuter et n'entraîne pas sa caducité.*

C'est le point de départ à partir duquel l'une des parties peut obliger l'autre à s'exécuter. Cela s'explique par le fait que la promesse synallagmatique de vente vaut déjà vente (article 1589 du code civil) .

C'est à compter de l'expiration du délai que le contractant le plus diligent a la possibilité de mettre l'autre en demeure de :

-régulariser l'acte authentique et, à défaut pour celui-ci de s'exécuter spontanément, -de demander judiciairement soit l'exécution forcée ou la constatation de la vente,

- sa résolution

Bien évidemment, cette mise en demeure exige que les conditions suspensives soient réalisées avant la date fixée dans la promesse ; à défaut, la promesse est caduque.

Selon la jurisprudence, lorsqu'un délai est prévu pour la réalisation de la condition suspensive et qu'à la date prévue pour la réitération par acte authentique, cette condition n'est pas accomplie, la promesse est alors caduque.

Au contraire, lorsque la condition se réalise avant la date d'échéance de la promesse, elle n'est pas caduque. *Cass 3e CIV 23 sept 2020 N°19-16.949*

Il est recommandé aux parties d'insérer une clause qui permettra à chacun de reprendre sa liberté et d'anéantir le contrat, si le délai n'est pas respecté.

Si les parties ont la volonté de fixer un délai impératif, sanctionné par l'anéantissement du contrat, la clause peut alors prévoir que la signature doit intervenir « **à compter du..., et au plus tard le...** ».

Il s'agira de la date à compter de laquelle chacune des parties pourra mettre l'autre en demeure d'avoir à régulariser l'acte authentique.

Très souvent, la promesse prévoit une clause pénale qui a un effet comminatoire et qui est destinée à contraindre les cocontractants de respecter leurs obligations.

Cette clause prévoit des dommages-intérêts à titre de sanction , et souvent une somme fixe exigible par jour de retard.

Elle peut également être fixée par référence à un pourcentage du prix. Ce montant peut être révisé par le juge s'il est manifestement excessif ou dérisoire (CIV art 1231-5 al2)

Il arrive aussi que l'avant contrat prévoit comme sanction la caducité, en cas de dépassement du délai ou que les parties ont fait de la réitération par acte authentique un élément constitutif de leur consentement

§ **Le dépassement du délai entraîne la caducité de la vente**

les parties à la vente peuvent prévoir stipuler que le délai de réitération constitue un terme extinctif et prévoir qu'à l'issue du terme extinctif , la promesse sera caduque.

La Cour de Cassation a jugé récemment que « **La promesse de vente est caduque à l'expiration du délai pour réitérer la vente, si les parties ont entendu faire de la réitération authentique une condition de la formation du contrat. (Cass 3eme civ 25-5-2022 n°21-12 017FD)**

Dans cette affaire, il n'était pas prévu, ni mentionné de clause dans la promesse qui aurait stipulé qu'en cas de dépassement du délai chacune des parties pourra mettre l'autre en demeure de réitérer la vente.

La Cour de Cassation en a tiré les conséquences et a considéré que l'écoulement du délai fixé pour procéder à la réitération entraînait de plein droit la caducité de la promesse de vente.

Par conséquent, il est admis que la promesse est caduque :

-si le délai est assorti de la sanction de la caducité en cas de dépassement,

- si les parties font de la réitération par acte authentique un élément constitutif de leur consentement

Il est donc recommandé de vérifier avec son avocat ou son notaire la portée des clauses mentionnées dans l'avant contrat.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53