



LES CONSEQUENCES DE L'ABSENCE DE SIGNATURE DEVANT LE NOTAIRE

Fiche pratique publié le 03/10/2023, vu 1211 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Il est généralement prévu dans les promesse unilatérale de vente sur un immeuble une date limite pour la réitération

*Il est généralement prévu dans les promesse unilatérale de vente sur un immeuble une **date limite pour la réitération de la vente par acte notarié.***

La promesse prévoit très généralement une date limite ou un délai de régularisation de l'acte authentique.

Que se passe-t-il si le bénéficiaire de la promesse lève l'option mais ne se présente pas à la signature devant le notaire ?

Le promettant peut-il obtenir la vente forcée ?

La Cour de cassation répond par l'affirmative et statue dans les termes suivants :

« La levée de l'option par le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente immobilière rend la vente parfaite et le promettant peut demander la réitération de celle-ci devant notaire, même si cette formalité n'est pas effectuée dans le délai convenu. »

[Cass. 3^e civ. 22-6-2023 n^o 22-12.794 F-D, X c/ Sté Augustodunum](#)

§ Les conséquences du dépassement du délai pour réitérer l'acte devant notaire

▷ -Pas de caducité de la promesse et la vente est déjà formée

Il est de jurisprudence constante que le dépassement du délai mentionnée dans la promesse, en cas de levée d'option, n'emporte pas la caducité de la vente.

La Cour de cassation a jugé le **dépassement du délai** prévu par la promesse synallagmatique pour la réitération de la vente par acte authentique n'est pas sanctionné par la **caducité** de la promesse et de la vente déjà formée ([Cass. 3^e civ. 18-2-2009 n^o 08-10.677 FS-PB](#))

Le terme de ce délai fixe simplement le moment à compter duquel 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 en justice soit l'**exécution forcée** de la vente, soit sa résolution.

Le délai fixe le point de départ de la date à laquelle doit intervenir la réitération n'est pas extinctive, elle détermine seulement le moment à partir duquel il est possible de **mettre en demeure** le cocontractant de réitérer l'acte authentique.

Il est néanmoins utile d'apporter une précision sur la portée de cette mise en demeure.

Cette dernière suppose que les conditions suspensives soient réalisées avant la date fixée dans la promesse.

À défaut, la promesse est caduque.

La promesse de vente est caduque en l'absence de réalisation des conditions suspensives avant la date fixée pour la réitération de la vente, peu importe que le prêt soit obtenu après cette date.

[Cass. 3^e civ. 4-2-2021 n^o 20-15.913 F-D, SCI Lamark Foch](#)

En pratique, cela signifie qu'à défaut d'accepter une prorogation tacite du délai de réitération, il faut que le bénéficiaire de la promesse ait réalisé la condition suspensive, souvent, qu'il ait obtenu son prêt avant la date fixée dans la promesse.

Certains se trompent en pensant que la prorogation permettrait d'obtenir un délai supplémentaire pour trouver un financement.

▷ Sur la caducité de la promesse

Lorsque la réitération de la vente a été érigée, comme dans l'affaire commentée, en condition essentielle du consentement des parties, cette formalité ne peut plus être considérée comme une simple modalité d'exécution de la vente mais bien comme un élément de validité de celle-ci, au même titre que l'accord des parties sur le bien vendu et son prix. Dès lors, la promesse ne vaut

pas vente parfaite en l'absence d'établissement de l'acte authentique de vente dans le délai convenu ([Cass. com. 25-9-2012 n° 11-24.524](#))

En effet , cette caducité est possible dans deux cas :

- Si cette sanction est prévue dans la promesse
- ou si les parties ont fait de la réitération un élément constitutif de leur consentement

Lorsque les parties à une promesse synallagmatique de vente ont fait de la réitération de la vente devant notaire une condition essentielle de leur consentement, la promesse ne vaut pas vente et devient caduque si cette formalité n'est pas effectuée dans le délai convenu.

[Cass. 3^e civ. 7-9-2022 n° 21-17.628 F-D, X c/ Sté Cap d'Ail](#)

Il est généralement conseillé de mentionner dans l'acte que la sanction du retard courra à compter d'une mise en demeure demeurée infructueuse, de préciser sous quelle forme la mise en demeure interviendra.

Il est opportun de prévoir à quel moment une action judiciaire sera envisageable.

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

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