Image not found or type unknown

la faculté de substitution

Jurisprudence publié le **20/03/2023**, vu **3449 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Il arrive souvent qu'un compromis de vente ou une promesse contienne une faculté de substitution, permettant au bénéficiaire de la promesse de se substituer toute personne physique ou morale de son choix.

Il arrive souvent qu'un compromis de vente ou une promesse contienne une faculté de substitution, permettant au bénéficiaire de la promesse de se substituer toute personne physique ou morale de son choix.

Il y a faculté de substitution lorsque le bénéficiaire peut se substituer un tiers non désigné dans la promesse comme futur acquéreur. En cas d'exercice de cette faculté, le tiers vient alors aux droits et obligations du bénéficiaire initial : i

Le promettant peut, par anticipation, autoriser le bénéficiaire à céder sa qualité de partie au contrat (C. civ. art. 1216, al. 2).

La clause de substitution peut prévoir des modalités particulières que l'acquéreur devra respecter et il est souvent prévue que la substitution doit être dénoncée au vendeur par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier et / ou que le vendeur donne son accord.

Une promesse de vente peut imposer des formes particulières pour la mise en œuvre de la faculté de substitution qu'elle prévoit ; dans ce cas, celui qui ne les respecte pas ne peut pas invoquer la qualité d'acheteur substitué.

La Cour de Cassation vient de rendre un arrêt sur les conséquences attachées au non -respect des modalités de La clause de substitution.

Une promesse de vente peut imposer des formes particulières pour la mise en œuvre de la faculté de substitution qu'elle prévoit ; dans ce cas, celui qui ne les respecte pas ne peut pas invoquer la qualité d'acheteur substitué.

Cass. com. 8-2-2023 n° 21-24.443 F-D, Sté GI 50 c/ Sté Flammarion

Dans cette affaire, une société civile immobilière signe avec une autre société une **promesse unilatérale de vente d'un bien immobilier qui prévoit** une faculté de substitution .

Il est prévu que la substitution doit être notifiée au promettant par lettre recommandée AR ou acceptée par celui-ci dans l'acte authentique.

Le promettant refuse de signer et l'acheteur qui s'est substitué l'assigne, en qualité de tiers, aux fins de faire signer l'acte authentique .

La Cour de cassation déclare son action irrecevable, faute de qualité à agir et mentionne que la**f** acculté**de substitution** contient des modalités particulière dans la promesse de vente.

Il était reproché au vendeur de ne pas avoir été informé de la substitution, ni de l'avoir accepté.

La doctrine considère que la clause de substitution s'analyse en une cession de contrat soumise aux dispositions de l'article 1216 du code civil et que pour être efficace, la substitution doit être notifié au promettant , sous peine d'inopposabilité.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-juridique.net: 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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

TEL : 09 .54 .92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés