Image not found or type unknown

Le paiement de la clause pénale dans une promesse de vente

Jurisprudence publié le **19/03/2020**, vu **9463 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La clause pénale a pour but de fixer immédiatement le montant de la pénalité que le créancier de l'obligation peut réclamer, soit du fait de l'inexécutio

La clause pénale a pour but de fixer immédiatement le montant de la pénalité que le créancier de l'obligation peut réclamer, soit du fait de l'inexécution de l'obligation principale, soit par suite du retard dans son exécution (C. civ. art. 1152 dans sa rédaction antérieure à l'ord. 2016-131 du 10-2-2016 ; désormais C. civ. art. 1231-5).

La stipulation d'une clause pénale, par laquelle le promettant vendeur et/ou le promettant acquéreur s'engage(nt), en cas d'inexécution de son obligation principale, à verser à l'autre, à titre de dommages-intérêts, une somme forfaitairement fixée, est fréquente dans les promesses synallagmatiques de vente.

En générale , la clause pénale est versée par l'acquéreur d'une somme d'argent à l'occasion de la promesse

Selon la jurisprudence antérieure à la réforme du droit des contrats, constitue un cas de force majeure l'événement imprévisible, irrésistible et extérieur (C. civ. art. 1148dans sa rédaction antérieure à l'ord. 2016-131 du 10-2-2016 ; C. civ. art. 1231-1 reprenant en substance ces critères).

La clause pénale sanctionne l'inexécution d'une obligation principale. Cependant, la clause pénale peut sanctionner non seulement la défaillance du cocontractant mais aussi le retard de celui-ci dans l'exécution de la promesse. La peine prend le plus souvent la forme d'un versement proportionné au retard et il s'agit alors d'une clause pénale moratoire, appelée parfois astreinte (n° 8652). Mais il peut être prévu dans ce cas de retard un montant fixe (pour un exemple, Cass. 3e civ. 14-5-2013 n° 12-18.542).

L'exécution forcée de la vente n'exclut pas l'application de la clause pénale lorsque celle-ci est prévue en cas de saisine du tribunal aux fins de constatation de la vente. Elle sanctionne alors le retard d'exécution et non l'inexécution (Cass. 3e civ. 21-10-2014 n° 13-21.944 : BPIM 1/15 inf. 48). La pénalité n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure (C. civ. art. 1231-5, al. 5).

La solution était déjà posée par la jurisprudence (Cass. 1e civ. 17-10-2012 n° 11-16.292). La clause pénale survit à la caducité du contrat qui la contient, lorsqu'elle doit précisément produire effet en cas de défaillance de l'une des parties (Cass. com. 22-3-2011 n° 09-16.660 : Bull. civ. IV n° 49).

Une jurisprudence interessante mérite d'être mentionnée.

Le vendeur qui ne se présente pas devant le notaire en raison d'un problème cardiaque diagnostiqué deux mois avant la réitération est tenu au paiement de la clause pénale, les caractéristiques de la force majeure n'étant pas réunies.

Une promesse de vente portant sur une maison d'habitation avec piscine et terrain attenant est signée. Elle prévoit une réitération dans un délai de 6 mois, sans recours des acquéreurs à un prêt. Deux mois avant la réitération, on diagnostique au vendeur (76 ans) un problème cardiaque. Le vendeur ne se présente pas devant le notaire pour signer l'acte authentique. Les acquéreurs l'assignent en perfection de la vente et en indemnisation de leurs préjudices. Le vendeur invoque des circonstances indépendantes de sa volonté qui l'ont placé dans l'impossibilité de libérer les lieux et de signer l'acte définitif de vente.

Les juges condamnent le vendeur au paiement du montant de la clause pénale prévue dans la promesse de vente au motif que les caractéristiques de la force majeure ne sont pas établies.

La Cour de Cassation a considéré que le vendeur ne démontre pas que ses problèmes de santé, incontestables, présentaient un caractère imprévisible ou brutal et qu'il n'avait pas connaissance, lors de la signature de la promesse de vente, de son problème cardiaque. Le caractère irrésistible consistant en une impossibilité d'exécution n'est pas davantage établi puisque le vendeur avait la possibilité, 2 mois avant la réitération, d'organiser son déménagement et de donner mandat à son notaire de passer la vente (par l'établissement d'une procuration).

Cass. 3e civ. 19-9-2019 no 18-18.921 F-D

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

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés