Image not found or type unknown

Le point de départ de la prescription d’action en résolution d’une vente immobilière

Jurisprudence publié le **02/11/2020**, vu **6647 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

En cette période de crise économique due à l’épidémie de coronavirus, de nombreuses transactions immobilières échouent , très souvent , du fait de l’acquéreur, qui renonce à acheter un bien immobilier.

Le point de départ de la prescription d’action en résolution d’une vente immobilière

En cette période de crise économique due à l’épidémie de coronavirus, de nombreuses transactions immobilières échouent , très souvent , du fait de l’acquéreur, qui renonce à acheter un bien immobilier.

Dans de nombreuses situations, les parties ont signé une promesse synallagmatique de vente mais l’acquéreur refuse de signer l’acte authentique, au délai fixé dans la promesse.

Que peut faire le vendeur ?

Il convient de rappeler que la « promesse de vente vaut vente », lorsqu'il y a consentement réciproque des parties sur la chose et sur le prix.

La conclusion de la vente ne peut alors être écartée que si les parties :

- se sont réservé une faculté de dédit

- ont subordonné leur accord à une condition suspensive ;

- ont prévu une date butoir avant laquelle la signature de l'acte authentique devait intervenir et ont expressément sanctionné le dépassement de cette date par la caducité de la vente .

En dehors de ces cas, le contrat est formé et les parties ne peuvent pas refuser de signer l'acte authentique.

Dans la pratique, on voit de nombreux acquéreurs qui refusent d'acquérir , alors qu'ils se sont engagés , aux termes de la promesse.

Il est de jurisprudence que la partie qui n'exécute pas le contrat s'expose à la résolution de celui-ci ou à l'exécution forcée ou, à défaut, au versement de dommages-intérêts (C. civ. art. 1217 du code civil)

En présence d'une promesse synallagmatique de vente, le **dépassement du délai convenu pour réitérer la vente** devant notaire n'est pas **sanctionné** par la caducité de la promesse, sauf si cette sanction est prévue ou si les parties ont fait de la réitération un élément constitutif de leur consentement (notamment, Cass. com. 27-6-2018 nº 17-16.529 F-D)

Le vendeur peut soit demander en justice l'exécution forcée de la vente ou sa résolution mais son action est enfermé dans un délai de prescription.

Ainsi , une option est offert en cas d'inexécution de la promesse.

-Soit l'une des parties revendique l'exécution forcée du contrat et sollicite la condamnation sous astreinte de l'autre à signer l'acte authentique ou bien le prononcé d'un jugement valant vente en vue des publications ultérieures.

- Soit l'une des parties saisit la juridiction aux fins d'entendre prononcer la résolution du contrat de vente pour inexécution et d'obtenir éventuellement des dommages et intérêts puisqu'en l'absence de clause de caducité, le non-respect du délai fixé n'entraîne pas une remise en cause de l'existence de la vente.

La prescription de l'action en résolution d'une promesse synallagmatique de vente immobilière engagée par le vendeur en l'absence de signature de l'acte authentique de vente court à compter de la date où il a eu connaissance du refus de l'acquéreur de poursuivre la vente.

La Cour de Cassation a rendu un arrêt intéressant qui fixe le point de départ du délai de prescription.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Elle a statué dans les termes suivants : « **En matière de promesse de vente, sauf clause contraire, l'expiration du délai fixé pour la réitération de la vente par acte authentique ouvre le droit, pour chacune des parties, soit d'agir en exécution forcée de la vente, soit d'en demander la résolution et l'indemnisation de son préjudice. Le fait justifiant l'exercice de cette action ne peut consister que dans la connaissance, par la partie titulaire de ce droit, du refus de son cocontractant d'exécuter son obligation principale de signer l'acte authentique de vente** ». Cass. 3e civ. 1-10-2020 no 19-16.561 FS-PBI, SCI Nefertari c/ Sté immobilière du département de la Réunion

Il est donc important de s'assurer du refus de l'acquéreur .

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