

# la promesse de vente et le défaut de réitération de l'acte authentique

publié le 22/06/2018, vu 2481 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Nombreuses sont les promesses de vente qui posent débat lorsqu'il n'y a pas de signature de l'acte authentique le jour prévu à la date fixé dans la promesse. La promesse de vente est-elle caduque ? La Cour de cassation répond par la négative dans un arrêt du 30 novembre 2017, rendu par la 3e chambre civile.**

*La promesse de vente est caduque uniquement si une sanction dans la promesse en prévoit la caducité en l'absence de signature de l'acte authentique pendant le délai prévu*

Nombreuses sont les promesses de vente qui posent débat lorsqu'il n'y a pas de signature de l'acte authentique le jour prévu à la date fixé dans la promesse. La promesse de vente est-elle caduque ?

La Cour de Cassation répond par la négative dans un arrêt du 30 novembre 2017, rendu par la 3<sup>e</sup> chambre civile.

En effet, la promesse unilatérale de vente, (à distinguer du compromis de vente) est un avant contrat où le promettant, à savoir le propriétaire du bien, s'engage à vendre son bien au bénéficiaire de la promesse à un prix déterminé durant une période généralement déterminée.

Libre choix au bénéficiaire qui a « l'option » de la lever, et donc d'acheter le bien en donnant son accord ou alors de ne pas acheter.

Une indemnité d'immobilisation à la charge du bénéficiaire à hauteur de 10% est généralement versée au vendeur, qui viendra s'imputer au prix final si le bénéficiaire lève l'option, ou sera gardée par le promettant si celui-ci ne la lève pas.

L'arrêt du 30 novembre 2017 apporte une précision quant à la caducité de la promesse assortie d'un délai. La promesse de vente prévoit dans la plupart des cas une date ou un délai à laquelle est prévue la signature de l'acte authentique finalisant la vente. Toutefois, il convient de préciser les cas dans lesquels la promesse de vente peut devenir caduque, surtout en la présence ou non d'un délai.

Lorsqu'une **date butoire** est prévue dans la promesse unilatérale de vente pour signer l'acte authentique et que cette date est **dépassée**, et qu'il n'y a donc pas de signature ou que le bénéficiaire de la promesse ne s'est pas présenté, le promettant peut tout de même souhaiter la vente, mais peut-il la réitérer ? (La promesse étant caduque si jamais cela n'est pas possible).

La Cour de cassation (*Cass 3<sup>e</sup>Civ. 30 nov. 2017 n° 16-25.107*) a récemment rappelé que **la clause qui prévoit uniquement la signature de l'acte avant une date fixée et qui n'est pas assortie d'une sanction n'est pas caduque**. De ce fait, si cette promesse n'est pas caduque, la vente peut être réitérée.

*« Mais attendu qu'ayant relevé, sans dénaturation de l'acte du ..., que M. X...et Mme Y...s'étaient engagés à vendre et que, si la signature de l'acte authentique devait intervenir au plus tard ..., cette clause n'était assortie d'aucune sanction, la cour d'appel en a exactement déduit que la promesse de vente n'était pas caduque et que les vendeurs devaient être condamnés à réitérer la vente ».*

Si une sanction dans la promesse en prévoyait sa caducité si la signature de l'acte authentique ne survenait pas avant la date butoire, celle-ci aurait été caduque, et il n'aurait pas été possible de réitérer la vente.

Cet arrêt confirme bien toute la nécessité de rédiger avec précision les termes de l'avant contrat, au risque de se retrouver confronté à de telles situations.

Enfin, le sort d'une promesse synallagmatique de vente est différent : si un délai a été fixé dans la promesse pour signer l'acte authentique et que le délai est dépassé, la promesse n'est pas caduque. Il ne s'agit alors que d'un délai permettant aux promettants ou aux bénéficiaires de la promesse d'avoir une date limite afin de demander devant les tribunaux à la partie opposé une exécution forcée du contrat de vente ou alors sa résolution.

- *CCass 3<sup>e</sup>Civ. 09 juill. 2014 n°13-12.470* : concernant les promesses synallagmatiques de vente et le dépassement du délai.
- *CCass 3<sup>e</sup>Civ. Nov. 2000 n°98-20.502* : concernant le délai pour la régularisation de l'acte authentique.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net):

<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53