



Promesse de vente et transmission successorale

publié le **03/09/2011**, vu **16835 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La force obligatoire des avants contrats n'étant pas expressément affirmée par le Code Civil, la jurisprudence a progressivement précisé leur régime. Lors de la signature d'une promesse unilatérale de vente, le promettant confère au bénéficiaire de la promesse le droit d'acquérir le bien à condition qu'il lève l'option dans les délais fixés dans la promesse. Dans un certains nombres de cas, le promettant peut refuser de signer l'acte authentique et ce alors même que le bénéficiaire a levé l'option dans les délais. (Cass. Civ. III, 11 mai 2011, pourvoi n° 10-12.875) La jurisprudence refuse dans ce cas au bénéficiaire de la promesse d'obtenir l'exécution forcée de la vente et ne lui accorde que des dommages et intérêts. Mais lorsque le promettant décède, ses héritiers peuvent-ils renoncer à vendre le bien au bénéficiaire de la promesse et refusaient l'exécution forcée ? C'est à cette question que la Cour de Cassation a répondu dans un arrêt en date du 8 septembre 2010 en estimant que « le promettant avait définitivement consenti à vendre et que l'option pouvait être valablement levée, , après son décès, contre ses héritiers tenus de la dette contractée par leur auteur, sans qu'il y eût lieu d'obtenir l'autorisation du juge des tutelles ». Par cette solution, les héritiers du promettant se voient contraindre de vendre le bien en vertu d'une obligation de donner.

La force obligatoire des avants contrats n'étant pas expressément affirmée par le Code Civil, la jurisprudence a progressivement précisé leur régime.

Lors de la signature d'une promesse unilatérale de vente, le promettant confère au bénéficiaire de la promesse le droit d'acquérir le bien à condition qu'il lève l'option dans les délais fixés dans la promesse.

Dans un certains nombres de cas, le promettant peut refuser de signer l'acte authentique et ce alors même que le bénéficiaire a levé l'option dans les délais. (Cass. Civ. III, 11 mai 2011, pourvoi n° 10-12.875).

Dans cet arrêt, la Cour de Cassation avait refusé de faire droit à la demande d'exécution forcée du bénéficiaire et avait seulement fait droit à sa demande d'indemnisation du préjudice subi.

La jurisprudence refuse dans ce cas au bénéficiaire de la promesse d'obtenir l'exécution forcée de la vente et ne lui accorde que des dommages et intérêts.

La jurisprudence a décidé que la levée d'option par le bénéficiaire postérieurement à la notification de la rétractation du promettant exclut toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, de sorte que la réalisation forcée de la vente ne peut alors être ordonnée (Cass. Civ. III, 15 décembre 1993, pourvoi n° 91-10.199)

En refusant de contraindre le promettant à vendre, estimant qu'il n'y avait pas eu de rencontre de

volonté, la Cour de Cassation a fait perdre une partie de l'intérêt pratique de la promesse.

Mais lorsque le promettant décède, ses héritiers peuvent-ils renoncer à vendre le bien au bénéficiaire de la promesse et refusaient l'exécution forcée ?

C'est à cette question que la Cour de Cassation a répondu dans un arrêt en date du 8 septembre 2010 en estimant que « **le promettant avait définitivement consenti à vendre et que l'option pouvait être valablement levée, , après son décès, contre ses héritiers tenus de la dette contractée par leur auteur, sans qu'il y eût lieu d'obtenir l'autorisation du juge des tutelles** ».

Par cette solution, les héritiers du promettant se voient contraindre de vendre le bien en vertu d'une obligation de donner.

En ce qui concerne la promesse de vente, la Cour de Cassation s'est prononcée le 8 septembre 2010 dans un sens très favorable à son effectivité (**Cass. 3^e civ. 8 septembre 2010** n° 09-13.345 (n° 975 FS-PB), Société de conseil en bâtiment c/ Ferrou).

En l'espèce, une promesse unilatérale de vente portant sur un terrain avait été consentie par le propriétaire de ce dernier.

Un délai d'option a été expressément stipulé au profit du bénéficiaire.

Cependant, avant que ce délai ne soit écoulé, le promettant décède, laissant plusieurs héritiers, dont l'un était mineur.

Nonobstant, le bénéficiaire de la promesse lève l'option et assigne les héritiers en justice pour que la vente soit déclarée parfaite, ces derniers ne voulant pas signer l'acte authentique.

La Cour d'Appel n'a pas fait droit à ses demandes.

Elle a retenu que l'autorisation préalable du juge des tutelles était requise puisque l'obligation issue de la promesse est celle de faire et non de donner.

Ainsi, cette obligation n'était pas susceptible d'exécution forcée, sur le fondement d'une ancienne jurisprudence si cette autorisation fait défaut (Cass. 3^e civ. 28 octobre 2003 n° 02-14.459).

L'arrêt rendu sur appel a été cassé par la Haute Juridiction pour violation de l'article 1589 du code civil. La Cour a estimé que « **le promettant avait définitivement consenti à vendre et que l'option pouvait être valablement levée, après son décès, contre ses héritiers tenus de la dette contractée par leur auteur, sans qu'il y eût lieu d'obtenir l'autorisation du juge des tutelles** ».

Il en résulte que la promesse unilatérale de vente crée une obligation de donner de manière définitive, le promettant ne pouvant pas revenir sur cet engagement pendant le délai d'option stipulé. De ce fait, l'existence et l'intégrité du consentement sont appréciées le jour de la promesse de vente.

La capacité des héritiers n'est donc pas à être prise en compte et cette obligation de donner est transmise par voie successorale comme toute dette ordinaire.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Cabinet Maître Joan DRAY

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare 75009 PARIS

TEL: 01.42.27.05.32 FAX: 01.76.50.19.67