



# Annulation d'une donation

**Conseils pratiques** publié le 17/11/2020, vu 3327 fois, Auteur : [Murielle Cahen](#)

## **Une promesse de vente était enclavée entre deux donations, l'une antérieure, l'autre postérieure.**

Menacée dans sa validité par la première et dans son efficacité par la seconde, la promesse triomphe pourtant finalement des deux donations grâce à toute la subtilité du jeu de la théorie des nullités (Cour de cassation, chambre civile 3<sup>e</sup> du 30 janv. 2020, n° 18-25.381, à paraître au Bulletin).

La promesse synallagmatique de vente portant sur un bien soumis à une interdiction conventionnelle de vendre et d'hypothéquer produit ses effets dès lors que cet obstacle juridique à sa régularisation par acte authentique a disparu, ce dont il résulte que la donation consentie en méconnaissance de la vente convenue et en fraude des droits de l'acquéreur est nulle.

En d'autres termes, les parties demeurent engagées par la promesse de vendre qui n'a pu être régularisé par acte authentique en raison d'une interdiction conventionnelle de vendre, dès lors que cet obstacle juridique a disparu.

Dans cette décision, la Cour de cassation, à la suite des juges du fond, estime qu'une promesse synallagmatique de vente qui portait pourtant sur un bien stipulé incessible s'est maintenue, faute pour elle d'avoir été assortie d'une condition suspensive ou d'un terme, jusqu'à la disparition de l'incessibilité.

La question était de savoir dans cet arrêt si un bien frappé d'inaliénabilité peut faire l'objet d'un acte juridique ? La question suscite la discussion quant aux effets de l'inaliénabilité.

## **I) Inaliénabilité du bien : rejet d'une modification du statut réel du bien**

### **A) Disponibilité de la chose**

La promesse synallagmatique de vente est un contrat par lequel deux parties promettent réciproquement l'une d'acheter, l'autre de vendre l'immeuble, moyennant un prix déterminé. Aux termes de l'article 1589 du Code civil, « la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix ». Ainsi à la différence d'une promesse unilatérale de vente, le bénéficiaire d'une promesse synallagmatique de vente contracte un engagement définitif d'acheter.

Toutefois, il existe deux sortes de promesses synallagmatiques de vente : celles valant ventes, et celles qui ne valent pas vente. Le plus souvent, les promesses synallagmatiques consacrent un échange ferme des consentements des parties sur la chose et le prix, celui-ci leur conférant la valeur d'une vente. Néanmoins, les parties en retardent souvent les effets au moment de la signature de l'acte authentique devant notaire. En revanche, il arrive que les parties conviennent

de subordonner à la fois les effets, mais aussi la formation de la vente à la signature de l'acte authentique. En ce cas, la promesse de vente ainsi conclue ne vaut pas vente et l'application de l'article 1589 du Code civil sera écartée.

Lorsque la promesse, qu'elle soit synallagmatique ou unilatérale, emporte transfert de propriété d'une chose, celle-ci doit en principe être disponible au moment de ce transfert. [Une promesse synallagmatique conclue alors que le bien se trouve frappé d'une clause d'inaliénabilité peut ainsi valablement produire ses effets lorsque l'inaliénabilité a disparu avant la régularisation de l'acte authentique censé transférer la propriété.](#)

Le contrat doit être respecté par les tiers (opposabilité du contrat aux tiers, Code civil, article 1200) et que la violation d'un contrat par un acte juridique postérieur rend cet acte juridique nul (on se focalisera alors sur la mention d'une « fraude » par la Cour de cassation). L'avantage du raisonnement est de ne pas passer par les règles régissant la disposition de la chose d'autrui. La cour d'appel et la Cour de cassation s'abstiennent d'ailleurs de se fonder sur la donation de la chose d'autrui.

Et une telle abstention a pu être justifiée : « même si la promesse n'a pas été régularisée par acte authentique à l'époque où le bien qui en était l'objet a fait l'objet d'un nouvel acte de donation, ce dernier acte est nul, non pas en ce qu'il porte sur la chose d'autrui puisque le bénéficiaire n'est pas encore, par hypothèse, propriétaire du bien, mais parce qu'il est passé en méconnaissance des droits que l'acquéreur tient de la promesse ».

La violation de la promesse synallagmatique serait assimilable, dans sa sanction, à la violation d'une promesse unilatérale de vente. À propos de cette dernière, en effet, il est désormais prévu que « Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul » (Code civil, article 1124). Si ce n'est qu'en l'espèce aucune référence à la mauvaise foi du tiers n'est faite : peu importe visiblement que le couple ait connu ou non l'existence de la promesse synallagmatique de vente. On en vient alors à se demander si le fondement de la solution ne serait pas plutôt la fraude paulienne. L'acte frauduleux serait ici la donation. On sait qu'en cas d'acte frauduleux à titre gratuit, l'état d'esprit du tiers n'a pas être pris en compte (voir désormais, Code civil, article 1341-2 a contrario).

## **B) La sanction de la donation de la chose d'autrui**

La donation de la chose d'autrui. On se situe certes dans un cas particulier où le bien objet de la donation n'est pas celui d'autrui (la parcelle n'a pas été vendue, mais simplement promise), mais où, malgré tout, le donateur n'a plus le droit légitime de disposer du bien, puisqu'il s'est déjà engagé au profit d'un tiers. Tenu d'une obligation de donner au profit d'un tiers, c'est-à-dire tenu de l'obligation d'abdiquer sa propriété au profit de ce tiers, le propriétaire ne peut pas à nouveau disposer du bien dont il est pourtant toujours propriétaire. Ainsi, vendre un bien déjà promis, c'est comme vendre un bien qui n'est pas (ou plus) à soi.

Si la donation du bien promis est comme la donation du bien d'autrui, alors il faut raisonner comme pour la vente du bien d'autrui. La donation de biens à venir est sanctionnée par la nullité (Code civil, article 943) à cause de l'atteinte faite au principe d'irrévocabilité des donations et de [la prohibition des pactes sur succession future](#). La nullité est donc absolue (Terré Fr., Lequette Y. et Gaudemet S., précité, no 510). Puisqu'il n'était pas question en l'espèce de biens laissés au décès du disposant, il n'est pas possible de recourir à l'article 943 du Code civil.

Contraint de raisonner sur [la donation de la chose d'autrui](#), on ne peut alors s'empêcher de souligner la pertinence du troisième argument du pourvoi : seul le donataire devait pouvoir agir en annulation.

Si la promesse litigieuse devait produire effet, ce n'est pas en raison de sa validité, mais en raison de l'absence de qualité des seconds donataires pour la contester. Dans la mesure où la méconnaissance de l'inaliénabilité attachée à une donation est une cause de nullité relative.

Les seconds donataires, qui n'étaient pas parties au premier contrat de donation méconnu par la promesse, ne pouvaient demander l'annulation de cette dernière. Tout le reste de la solution en découle. Dès lors que la promesse n'était pas assortie d'un terme extinctif, elle était toujours en cours lors de la seconde donation et s'opposait à toute donation consentie sur le même bien.

## **II) Continuité de la personnalité juridique du De cujus en cas d'acceptation de la succession par le présomptif.**

### **A) Cas des héritiers du patrimoine du De cujus**

La succession ne saurait être imposée à l'héritier qui doit rester libre de recueillir ou non la part qui lui revient dans la succession du défunt : il dispose d'une option successorale dont les règles, largement réorganisées par la loi du 23 juin 2006, ont connu quelques retouches aux termes de la loi du 18 novembre 2016, applicable depuis le 1er novembre 2017, ainsi que de la loi de réforme pour la justice du 23 mars 2019.

[Sous réserve des modalités qui l'assortissent, la promesse synallagmatique de vente engage les parties dès sa signature. Leur capacité s'apprécie lors de leur consentement au compromis.](#)

Même mineurs ou incapables, les héritiers des parties sont tenus par les engagements qu'elles ont pris de leur vivant et peuvent être mis en demeure de réaliser la vente. Ainsi, [les héritiers du vendeur qui ont accepté sa succession](#) sont liés par toutes les obligations qui lui incombent à l'égard des acquéreurs. On ne peut les considérer comme des tiers, au sens de l'article 30-1 du décret no 55-22 du 4 janvier 1955 (JO 7 janv.). [Ils ne sauraient opposer aux acquéreurs le défaut de publication de la vente, ni leur propre acquisition, puisqu'ils sont aussi tenus à leur égard de la garantie de leur fait personnel.](#)

[Les héritiers et les ayants cause universels](#) d'une partie à un acte juridique sont en effet, après acceptation de sa succession, dans la même situation que cette partie elle-même et tenus, comme elle, par les mêmes obligations. En cas de défaillance de leur part, l'autre partie est parfaitement en droit de les faire condamner à réitérer la vente ou d'obtenir un jugement qui en constitue l'acte authentique. [Le décès de l'une des parties donne d'ailleurs date certaine au compromis.](#)

### **B) Défaut de publication de l'acte**

La Cour de cassation ne peut renvoyer les parties dos à dos en leur disant que le premier qui publiera sera reconnu comme propriétaire du bien, sauf à commettre, nous semble-t-il, un déni de justice. Il faudrait alors recourir au principe chronologique : l'acte ayant date certaine l'emporte et si les deux actes ont date certaine, le premier en date l'emporte. On le voit, nul besoin de la nullité pour résoudre notre litige entre bénéficiaire d'une promesse et donataire.

La nullité est écartée de lege ferenda même pour le cas de disposition de la chose d'autrui. L'avant-projet de réforme du droit des contrats spéciaux de l'Association Henri Capitant prévoit de supprimer la nullité de l'article 1599 (vente de la chose d'autrui) dans un article 19 ainsi rédigé : « La vente du bien d'autrui oblige le vendeur à l'acquiescer avant le moment convenu pour le transfert de propriété. En cas d'inexécution de cette obligation, la vente est résolue de plein droit ». La solution idéale de la vente de la chose d'autrui est donc la résolution, tant il est vrai que la vente de la chose d'autrui ne manque à aucune des conditions de l'article 1128 du Code civil. Le vendeur qui est incapable d'assurer à l'acheteur de devenir propriétaire manque à son obligation, à son obligation de donner. C'est un problème d'exécution du contrat. Par analogie, la solution devrait être identique pour la donation. Restera alors à modifier l'article 1021 du Code civil, relatif à la nullité du legs de la chose d'autrui.

## **SOURCES :**

.  
[https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000041551580?tab\\_selection=all&searchField=ALL&query=25381&page=1&init=true](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000041551580?tab_selection=all&searchField=ALL&query=25381&page=1&init=true)

.  
[https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007072591?tab\\_selection=all&searchField=ALL&query=14396&page=1&init=true](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007072591?tab_selection=all&searchField=ALL&query=14396&page=1&init=true)

.  
[https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006996801?tab\\_selection=all&searchField=ALL&query=10697&page=1&init=true](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006996801?tab_selection=all&searchField=ALL&query=10697&page=1&init=true)

.  
[https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006995073?tab\\_selection=all&searchField=ALL&query=12358&page=1&init=true](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006995073?tab_selection=all&searchField=ALL&query=12358&page=1&init=true)