



Le promettant ne peut refuser la vente même si la levée de l'option a été notifiée oralement

publié le **01/02/2013**, vu **1818 fois**, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

La levée de l'option dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente avec conditions suspensives est valide même si elle donnée oralement par son notaire au promettant et dans les délais, qui ne peut dès lors s'opposer à la vente pour n'avoir pas reçu de notification à son domicile, peu important l'existence ou non d'un mandat donné à son notaire, puisque qu'aucun formalisme particulier n'était attaché à cette levée d'option.

Cass. 3e civ. 19 décembre 2012 n° 08-14.225 (n° 1560 FS-PB), Devenat c/ Sté Helvia promotion

La levée de l'option dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente avec conditions suspensives est valide même si elle donnée oralement par son notaire au promettant et dans les délais, qui ne peut dès lors s'opposer à la vente pour n'avoir pas reçu de notification à son domicile, peu important l'existence ou non d'un mandat donné à son notaire, puisque qu'aucun formalisme particulier n'était attaché à cette levée d'option.

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 14 février 2008), que, par acte du 27 avril 2004 reçu par M. X..., notaire, Mme Y... et son fils M. Edouard Y... (les consorts Y...) ont promis de vendre à la société Helvia promotion un immeuble sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours ; que la validité de la promesse de vente a été prorogée au 29 juillet 2005, le recours des tiers n'étant pas encore purgé ; que par lettre du 20 juillet 2005, M. Z..., notaire de la société Helvia promotion, a informé M. X..., chargé de recevoir l'acte de vente, de la renonciation de cette société à la condition suspensive ; que le 2 août 2005, les consorts Y... ont informé la société Helvia promotion de la caducité de la promesse de vente faute de renonciation à la condition suspensive avant le 29 juillet 2005 ; que la société Helvia promotion a assigné les consorts Y... en perfection de la vente ;

Attendu que les consorts Y... font grief à l'arrêt de constater la perfection de la vente, alors, selon le moyen :

1°/ que, dans leurs conclusions d'appel, Mme A... et M. Y... faisaient valoir qu'ils avaient élu domicile en leur demeure respective pour l'exécution de la promesse de vente-Mme A... étant domiciliée... et M. Y... ... ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur le point de savoir si cette stipulation n'obligeait pas le bénéficiaire de la promesse à notifier sa décision de lever l'option au domicile de chacun des promettants, les juges du fond ont privé leur arrêt de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

2°/ que lorsqu'un acte doit être accompli à l'égard d'une partie, il ne peut l'être régulièrement à l'égard d'un tiers, réserve faite de l'hypothèse où la partie qui doit être destinataire de l'acte a donné mandat à ce tiers ; qu'en cas de promesse de vente, l'acte du bénéficiaire manifestant sa

volonté de lever l'option doit être notifié au promettant, et non à un tiers, réserve faite du cas où ce tiers peut être regardé comme le mandataire du promettant ; qu'en décidant au cas d'espèce que le notaire du bénéficiaire avait pu notifier la levée de l'option au notaire du promettant, et non au promettant lui même, peu important que ce dernier n'ait pas été le mandataire du promettant, les juges du fond ont violé les articles 1134 et 1984 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que la levée de l'option n'était soumise à aucune forme ou modalité particulière et que les consorts Y... avaient été informés oralement par leur notaire de la levée de l'option par la société Helvia promotion avant l'échéance du 29 juillet 2005, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, en a déduit à bon droit que l'option avait été régulièrement levée ;

D'où il suit le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi