

Cass 11 mai 2011/promesse unilatérale de vente

Par **tsarnicolas**, le **10/12/2012** à **23:13**

Bonsoir à tous...

Je suis effondré ; je viens d'avoir mon galop d'essai et je me rends compte que j'ai répondu à côté de la plaque. Je crois avoir fait un gros hors sujet. Voici mon plan détaillé de l'arrêt rendu par la 3e chambre civile de la Cour de Cassation le 11 mai 2011 :

Ma problématique : la promesse unilatérale de vente s'impose-t-elle à l'époux du promettant décédé, lui est-elle opposable par le bénéficiaire ?

(J'avais cru comprendre dans l'arrêt qu'après la mort de Paul X, sa femme Mme Z héritait de la charge de la promesse unilatérale de vente...).

I. La promesse unilatérale de vente comme obligation transmise à l'épouse.

A) La promesse unilatérale de vente : "une offre contractualisée".

- La décision de la Cour de cassation se place sur la rétractation de la promesse et accepte implicitement que la promesse se transmette. En effet, en employant le mot offrant dans son attendu de principe, il ne se réfère plus à l'offrant originel décédé mais à sa femme.
- Puisque la promesse se transmet, alors elle ne devient pas caduque.
- Puisqu'elle n'est pas caduque, la levée de l'option pendant le délai imparti implique la formation du contrat.
- La Promesse unilatérale de vente est donc un acte juridique et a priori est sanctionné d'une exécution forcée. Il y a ici confirmation de la jurisprudence de 2010.

B) La promesse unilatérale de vente : opposable à l'épouse héritière ?

- Puisque la promesse unilatérale a force de contrat et que les parties ont déjà convenu d'elle, l'épouse ou les héritiers ne peuvent revenir sur ces consentements.
- L'épouse est ainsi obligée d'exécuter la promesse unilatérale de vente, a priori, puisque la cour de cassation, en affirmant la valeur obligatoire et contractuelle de la promesse.
- Pourtant, la Cour de cassation ne retient pas la solution de l'exécution forcée : en effet, sans remettre en cause sa valeur obligatoire et contractuelle, la Cour de cassation opère un transfert de l'obligation du promettant décédé à sa femme.

II. L'épouse héritière de la volonté du promettant.

(Chapeau : si le titre de cette partie peut choquer, c'est qq'il associe au mot promettant la figure de la femme du promettant originel : en effet, puisque le promettant originel est mort, la promesse est placée entre les mains de sa femme. Or, la décision de la Cour de cassation affirme que la femme du promettant peut se rétracter. Elle peut donc agir sur la volonté

pourtant anciennement formée de son mari et qui plus est revenir sur la promesse de vente.

A) La rétractation de la PUV par l'épouse du promettant décédé.

- Elle se rétracte avant la levée de l'option.
- Elle agit révoque donc la promesse de son mari.
- Par conséquent, la promesse dont elle a hérité ne s'impose pas totalement à elle puisqu'elle est encore libre de la révoquer.
- La Cour de cassation voit donc ici la promesse que comme un simple fait juridique et non plus l'acte juridique à valeur contractuelle et obligatoire qu'elle lui reconnaissait lors de la succession (puisque si elle n'avait pas eu cette force obligatoire et contractuelle, elle ne se serait pas transmise à la femme du promettant).
- Par conséquent, puisqu'il n'y a pas rencontre des volontés (elle se rétracte avant la levée de l'option), alors il n'y a pas formation du contrat. Cette solution affaiblit grandement l'intérêt de la promesse unilatérale de vente.

B) Une décision criticable.

- Ne pas sanctionner la PUV sur le fondement de l'article 1134 mais uniquement sur le fondement de l'article 1142 la vide de son sens et ne la distingue plus d'une simple offre.

C'est mauvais et je m'en rend compte maintenant. Je suis déçu

Par **marianne76**, le 11/12/2012 à 15:29

Bonjour

[citation]La Cour de cassation voit donc ici la promesse que comme un simple fait juridique et non plus l'acte juridique à valeur contractuelle et obligatoire qu'elle lui reconnaissait lors de la succession (puisque si elle n'avait pas eu cette force obligatoire et contractuelle, elle ne se serait pas transmise à la femme du promettant). [/citation]

Pas exactement , La cour ne renie pas le contrat, elle ne considère pas que le promettant est libre de se rétracter, non elle condamne cette rétractation mais au lieu de sanctionner par l'exécution forcée elle n'attribue que des DI, et on peut se demander effectivement quel est alors l'intérêt de passer une promesse

Par **tsarnicolas**, le 11/12/2012 à 16:29

Oui Marianne, effectivement, je n'ai pas été assez subtil dans ce A) de ma deuxième partie. J'ai même été incohérent avec moi-même, puisque j'avais bien précisé plus haut que "la Cour de cassation ne retient pas la solution de l'exécution forcée : en effet, sans remettre en cause sa valeur obligatoire et contractuelle, la Cour de cassation opère un transfert de l'obligation du promettant décédé à sa femme".

Marianne, pensez-vous, après avoir lu l'arrêt, que mon commentaire est complètement hors sujet ? J'ai demandé à mes amis de me dire leurs travaux et je dois bien avouer que j'ai rien

de commun avec eux...

(Je viens de relire mon premier post qui est bourré de fautes - je ne me suis pas relu...).

Par **marianne76**, le **11/12/2012 à 17:50**

Bonsoir,

Je viens d'aller voir l'arrêt, la discussion ne porte pas sur la question de la transmission de la promesse à l'épouse. Ce n'est pas l'objet du pourvoi en cassation. La discussion porte uniquement sur la rétractation et les conséquences d'une telle rétractation. Donc à mon sens vous êtes effectivement en grande partie hors sujet

Par **Camille**, le **12/12/2012 à 06:44**

Bonjour,

D'autant que, si j'ai tout bien suivi dans les moyens annexés au pourvoi, il est écrit (premier moyen) :

[citation]Attendu que Paul X... est décédé le 25 mai 2004 laissant sa veuve comme [s]héritière[/s] ;[/citation]

Donc ce n'est pas que la promesse a été transmise à l'épouse en tant qu'ex-épouse, donc veuve, mais en tant qu'héritière et - seulement accessoirement - ex-épouse et donc veuve.

Or, que je sache, dettes et créances sont transmises aux héritiers et "dettes et créances" sont à prendre au sens large du code civil, pas seulement au sens de dettes d'argent ou de créances d'argent.

Donc, logiquement, les obligations contractées de son vivant par le défunt se transmettent aussi, les héritiers devenant débiteurs ou créanciers en remplacement, selon le cas.

Mais, non moins logiquement, les prérogatives attachées à ces obligations, donc les droits qu'aurait pu exercer le défunt débiteur de son vivant, doivent se transmettre aussi aux héritiers.

Ce qui reviendrait à dire que si le débiteur, resté vivant, avait eu le droit de se rétracter, alors son héritière - ici, sa veuve - aurait le même droit, dans les mêmes circonstances.

Remarque : apparemment, dans cette affaire, il n'est pas fait mention de DI. A mon avis, il n'y en a pas eu parce que pas demandés par M. Y...

Par **Yn**, le **12/12/2012 à 11:06**

Salut, pense à mettre un lien vers l'arrêt, c'est plus pratique pour tout le monde.

[citation]Vu les articles 1101 et 1134 du code civil ;

Attendu que pour dire la vente parfaite, l'arrêt retient qu'en vertu de la promesse unilatérale de vente Mme Z...- X... devait maintenir son offre jusqu'à l'expiration du délai de l'option, sans aucune faculté de rétractation ; que Mme Z...- X... ne pouvait se faire justice à elle-même et que le contrat faisant loi, elle ne pouvait unilatéralement se désengager ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse postérieurement à la rétractation du promettant excluant toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, la réalisation forcée de la vente ne peut être ordonnée, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;[/citation]

V° <http://actu.dalloz->

etudiant.fr/fileadmin/actualites/pdfs/OCTOBRE_2011/Civ_11_mai_2011.pdf

Les promesses unilatérales (PU) étant décidément à la mode, quelques remarques pour compléter ce qui a été dit.

C'est un arrêt important qui vient confirmer une décision très critiquée de la Cour de cassation.

La PU est un contrat, tout le régime du contrat est applicable dont les sanctions pour inexécution et sa fameuse exécution forcée.

Or, la Cour refuse de consacrer l'exécution forcée. Partant, le plan est du type "notion-application" et tu aurais dû traiter l'obstacle à la rencontre des volontés que constitue la rétractation du promettant puis le refus de consacrer l'exécution forcée.

Par **marianne76**, le **12/12/2012** à **11:43**

Bonjour, tout à fait d'accord avec yn

Ce qui me gêne d'ailleurs c'est ce qu'affirme la cour de cassation "il n'y a pas eu de rencontre de volonté" alors que le consentement du promettant a bien été donné lors de conclusion de la promesse, c'est quand même quelque peu mépriser la notion même de contrat et l'article 1134.

Par **tsarnicolas**, le **12/12/2012** à **13:27**

Et fait perdre tout intérêt à la promesse du même coup pour le bénéficiaire de la promesse...

En même temps, la promesse peut aussi être vue en deux parties : un premier contrat sur le fait même de promettre et un deuxième contrat qui lui organise la vente en elle-même. En rompant la promesse, le promettant engage sa responsabilité sur le fondement de l'article 1142 car il était obligé "de faire", de respecter sa promesse de conclure une vente. Mais puisqu'il s'est rétracté, le contrat de vente contenu dans la promesse n'est pas formé et donc il ne peut y avoir exécution de la vente.

Mais ce serait en même temps aller contre l'article 1589 si je ne me trompe pas qui affirme que la promesse de vente vaut déjà vente...

Par **tsarnicolas**, le **12/12/2012** à **13:29**

D'ailleurs, quelqu'un connaît-il la raison pour laquelle la Cour a adopté cette solution-là (et pas

qu'une fois puisque la jurisprudence a oscillé...) ?

Il semblait logique a priori de passer par une exécution forcée...

Par **tsarnicolas**, le 12/12/2012 à 13:31

Une idée me vient à l'esprit : quel est l'intérêt d'une promesse unilatérale de vente si l'article 1589 du code civil considère déjà qu'elle est une vente ? Autant passer directement par une vente, non ?

Par **marianne76**, le 12/12/2012 à 13:46

Bonjour,

L'article 1589 ne s'applique qu'aux promesses synallagmatiques et non aux PUV

Par **tsarnicolas**, le 12/12/2012 à 14:00

D'accord ! Merci Marianne pour cette précision

Par **marianne76**, le 12/12/2012 à 14:01

Et vous ne me posez la question , pourquoi passer une promesse synallagmatique au lieu de passer directement une vente puisque promesse de vente vaut vente ? [smile3]

Par **tsarnicolas**, le 12/12/2012 à 14:06

Il me semble que la promesse synallagmatique permet aux parties de formaliser le contrat de vente, en passant chez le notaire par exemple. Ainsi, la promesse synallagmatique de vente permet de retarder l'exécution de la vente, même si le contrat de vente est en fait formé.

Je me trompe peut-être...

Par **tsarnicolas**, le 12/12/2012 à 14:10

Non, c'est stupide ce que je viens d'écrire, car on peut toujours formaliser un contrat de vente d'emblée sans passer par une promesse de vente...

Par **marianne76**, le **12/12/2012** à **14:47**

Pensez vous que dans le cadre d'un achat immobilier on puisse passer directement par une vente sans passer par une promesse ?

Par **tsarnicolas**, le **12/12/2012** à **15:21**

En matière immobilière il faut des prêts bancaires bien souvent, des formalités chez le notaire... L'intérêt de la promesse synallagmatique (comme la promesse unilatérale au fond) serait-il donc seulement de repousser l'exécution de la vente afin que les parties "s'organisent" ?

Par **marianne76**, le **12/12/2012** à **15:40**

Bonjour,

Exactement, on est dans l'attente de l'obtention d'un prêt, de la demande d'urbanisme pour savoir s'il n'y a pas une éventuelle préemption de la commune, + il faut faire la levée des hypothèques donc impossibilité de passer une vente définitive de suite. Il ne s'agit pas seulement de repousser, la vente n'est pas forcément définitivement formée, il s'agit finalement d'une vente sous condition suspensive.

La PUV c'est différent puisque le bénéficiaire ne s'est pas engagé à acheter, et qu'il peut refuser et ne levant pas l'option

Par **tsarnicolas**, le **12/12/2012** à **15:46**

Chère Marianne,

Si je résume bien :

*L'intérêt de la PUV : le bénéficiaire a encore le choix et est dans une position bien plus confortable que dans le cadre d'une simple offre (enfin, la décision de la Cour de cassation ici remet en cause cet intérêt, finalement...)

*L'intérêt de la promesse synallagmatique : émettre des conditions suspensives avant la formation définitive de la vente.

Par **marianne76**, le **12/12/2012** à **16:51**

Dans une PUV vous pouvez aussi intégrer des conditions suspensives notamment pour l'obtention d'un prêt.

Ne pas oublier que dans une PUV si vous ne levez pas l'option parce que vous ne voulez plus de la vente, vous devrez verser une indemnité d'immobilisation, elle est le plus souvent intégrée dans ladite promesse.

Le gros inconvénient de la PUV c'est le fait que la cour de cassation ne sanctionne la rétractation du promettant que par des DI alors que dans la PS l'exécution forcée sera possible. Donc en tant que futur acquéreur il vaut bien mieux opter pour une PS