Indemnité d'immobilisation dans la promesse unilatérale de vente

Par **nico24**, le **11/03/2012** à **02:43**

Bonsoir à tous !

Après avoir lu, relu et fiché mon cours de droit des obli je suis resté sur le fait que:

"si l'indemnité d'immobilisation, aussi qualifiée de prix de l'option (cass 05.12.1995) est comprise entre 5 et 10% du prix d'achat, il n'y a pas de problème de qualification de la PUV.

En revanche, si le prix de l'option dépasse de manière significative ce seuil, le juge peut requalifier la PUV en Promesse synallagmatique car ce prix élevé influence la décision (la perte est importante en cas de renoncement), cf Cass 13.02.1978"

Et maintenant que je commence à revoir et ficher mes arrêts de fiches de TD, je vois que le 1er décembre 2010, la première chambre refuse de requalifier la PUV au motif que l'indemnité était presque égale au prix de l'appartement.

Est-ce un revirement que je peux utiliser dans mes arrêts, ou j'ai rien compris et si ce n'est pas dans le cours c'est que ça n'a rien à voir ?

Merci à tous !

Par **nico24**, le **11/03/2012** à **08:02**

commentaires* (pas arrêts)

Par **Thibault**, le **11/03/2012** à **09:28**

Comment la Cour de cassation a requalifié ? Peut-etre qu'elle a requalifié en vente pure et simple ?

Par **nico24**, le **11/03/2012** à **19:16**

Cass. com., 20 nov. 1962:
"le bénéficiaire doit avoir l'intention délibérée de lever ou non l'option, or, si la somme demandée est trop forte, il ne peut exercer librement son choix et est contraint à lever l'option (on requalifie)"

Cass, Comm, 13 février 1978:
"... PAR SON IMPORTANCE, L'INDEMNITE NE CONSTITUAIT PAS SIMPLEMENT LA COMPENSATION DE L'IMMOBILISATION DU FONDS ... ET QU'ELLE TRADUISAIT " L'ENGAGEMENT " DE L'ACHETEUR DE PRENDRE POSSESSION ... = caractère synallagmatique"

Doctrine (Malaurie, Aynès, Gautier):
"au contraire, si elle est importante par rapport au prix, elle oblige indirectement le bénéficiaire à acheter ; la liberté de celui-ci est purement formelle, la promesse est synallagmatique"

En l'espèce (arrêt du 1er décembre 2010):
- Un mari signe une PUV (position achat) pour un appartement.
- La PUV est régularisée (le mari lève l'option) après le divorce.
- L'homme se remarie et lègue l'appart à sa nouvelle femme
- l'enfant né du couple divorcé souhaite que l'on constate la requalification de la PUV en contrat synallagmatique (et donc que le bien soit commun et non pas propre au père), au motif que l'indemnité (prix de l'option) est de 25/26e du prix d'achat.

Mon cours ne faisant pas état de cet arrêt après une explication très précise sur la qualification de l'indemnité et le système des 5% minimum et 10% "maximum" (disons plutôt considérés comme seuil psychologique, les juges appréciant la situation), je me demandais si cet arrêt était un revirement ou si il traitait de quelque chose de différent.

Plus j'avance dans la recherche, plus il semble s'agir d'un revirement, mon analyse est-elle juste ?

Par **Yn**, le **12/03/2012** à **10:36**

Salut,

Lien vers l'arrêt de 2010 :
http://www.courdecassation.fr/jurisprudence_2/premiere_chambre_civile_568/1098_1_18236.html

[citation]Attendu que M. B... X... fait grief à l'arrêt d'avoir jugé que l'immeuble sis ... à Marseille était un bien propre de son père ;

Attendu qu'ayant retenu, d'une part, qu'aux termes de l'acte du 6 mai 1958 une seule partie, les vendeurs, s'était engagée de manière ferme et définitive, envers le candidat acquéreur, qui prenait acte de l'engagement mais qui de son côté ne s'engageait pas, à conclure le contrat définitif, disposant d'une option lui permettant dans l'avenir de donner ou non son consentement à la vente et que le versement d'un dépôt de garantie d'un montant presqu'égal au prix de la vente ne préjudiciait en rien à la qualification de cet acte,

et, d'autre part, que l'acte authentique signé le 13 avril 1960 stipulait que la propriété du bien

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

n’était acquise qu’à compter de cette date, la cour d’appel en a exactement déduit que l’immeuble litigieux constituait un bien propre du défunt ;

D’où il suit que le moyen n’est pas fondé ; REJETTE, etc.[/citation]

Tu as mélangé deux choses : le pourvoi ne critique pas la nature de la promesse (comme tu le prétends) mais la propriété du bien.

La Cour de cassation se prononce sous l'angle des régimes matrimoniaux et ne fait pas mention du pourcentage de l'indemnité car il n'a aucune importance sur la propriété du bien. L'aspect important est la date du transfert de propriété.

Il n'y a pas de revirement pour moi, je vais quand même aller lire une note ou deux sur l'arrêt histoire de.

N'hésite pas si tu as des questions.

Par **nico24**, le **13/03/2012** à **14:47**

[citation]que le versement d’un dépôt de garantie d’un montant presqu’égal au prix de la vente ne préjudiciait en rien à la **qualification** de cet acte[/citation]

C'est cet aspect qui a attiré mon attention (et aussi le fait que l'arrêt soit dans la fiche sur la qualification des contrats.

En même temps je n'ai pas assisté aux cours de première année et je ne connais pas les régimes matrimoniaux.

Serait-il alors souhaitable que je n'utilise pas cet arrêt dans un éventuel commentaire sur les PUV pour être sûr de ne pas faire d'erreur ?

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés