

Annulation d'une donation d'un bien avec promesse de vente



Une promesse synallagmatique de vente a été conclue en 2007, entre le propriétaire d'une parcelle de terrain, et le locataire de celle-ci.

Puis, par acte authentique de 2014, le vendeur consent à des tiers une donation de cette même parcelle, toujours louée au bénéficiaire de la promesse. L'acquéreur assigne le vendeur et les donataires, en annulation de la donation et en paiement de dommages-intérêts.

Pour la résolution de vos problèmes relatifs de succession, nos avocats sont disposés à vous aider.

Téléphonez-nous au : 01 43 37 75 63 ou remplissez le [formulaire](#) en cliquant sur le lien

La cour d'appel fait droit à cette demande en annulant la donation et déclare le locataire, bénéficiaire de la promesse de vente, propriétaire de la parcelle.

Le vendeur et les donataires se pourvoient en cassation. Ils font valoir que le vendeur avait été lui-même bénéficiaire d'une donation par ses parents, laquelle stipulait une interdiction de vendre et d'hypothéquer la parcelle en cause, et un droit de retour aux donateurs.

Selon eux la promesse de vente ne pouvait produire aucun effet, car elle portait sur un bien inaliénable, sauf à ce qu'en application de l'article 900-1 du Code civil, le vendeur ait été judiciairement autorisé à disposer du bien, soit que l'intérêt qui avait justifié la clause d'inaliénabilité ait disparu, soit qu'un intérêt plus important l'ait exigé, aucune démarche n'avait été entreprise pour faire lever cette interdiction.

Dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, applicable en l'espèce, les articles 1128 et 1589 du Code civil disposent respectivement qu'« il n'y a que les choses qui sont dans le commerce qui puissent être l'objet des conventions », et « la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix ».

Les demandeurs considéraient que la cour d'appel ne pouvait, sans violer ces dispositions légales, retenir que les parties à la promesse de vente restaient encore engagées par celle-ci, au jour du décès des parents du vendeur.

Les demandeurs au pourvoi ajoutaient que seul un accord des parties peut permettre d'ériger en condition suspensive la disparition de l'obstacle juridique empêchant la régularisation de la vente par acte authentique.

Faute d'un tel accord, la cour d'appel a érigé l'extinction des effets de la clause d'inaliénabilité en condition

suspensive de la vente, et a donc méconnu la « loi des parties », en violation de l'article 1134 du Code civil, dans sa rédaction antérieure, applicable à la cause.

Le pourvoi est rejeté. La Cour de cassation constate que la promesse synallagmatique de vente n'était pas assortie de condition lui faisant encourir la caducité, que les parties n'avaient pas entendu la dénoncer, et qu'aucun délai n'avait été convenu pour la régularisation de l'acte authentique.

Au jour où le vendeur avait consenti la donation, l'obstacle juridique à la régularisation de la vente par acte authentique que constituaient l'interdiction de vendre et d'hypothéquer et le droit de retour, avait disparu du fait du décès antérieur des parents du vendeur : les parties à la promesse synallagmatique de vente demeuraient donc engagées.

La cour d'appel a retenu à bon droit que devait être annulée la donation consentie par le promettant, car elle avait été passée en méconnaissance de la vente convenue et en fraude des droits de l'acquéreur.

Dans cette affaire, la spécificité est le caractère assez singulier d'une promesse synallagmatique de vente, dans laquelle aucun délai extinctif n'est stipulé pour la régularisation de la vente par acte notarié, avec le fait qu'aucune des parties n'avait entendu dénoncer la promesse.

La première chambre civile dans un arrêt en date du 25 janvier 2023 (Cass. 1^{re} civ., 25 janv. 2023, n° 19-25478) précise qu'un pacte d'associés conclu pour la durée de vie de la société échappe au principe de prohibition des pactes sur succession future. Il ne peut être résilié sur ce fondement. (6)

Il convient de rappeler que l'ordonnance du 10 février 2016 a codifié le droit positif sur la prohibition des engagements perpétuels (Code civil, article 1210, al. 1). Désormais, chaque contractant peut mettre fin à son engagement dans les

conditions prévues par le contrat à durée indéterminée, c'est-à-dire à tout moment, moyennant le respect du délai de préavis contractuellement prévu ou, à défaut, d'un délai raisonnable (Code civil, article 1210, al. 2 et art. 1211).

I. L'annulation comme sanction de la fraude aux droits du bénéficiaire de la promesse

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.

La troisième chambre civile dans un arrêt du 29 février 2024 (Cass. 3^e civ., 29 févr. 2024, n° 22-24381) rappelle cet article 1589 du Code civil, en précisant que le consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix doit être apprécié à la date de la conclusion de la promesse synallagmatique de vente. (7)

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.

La troisième chambre civile dans un arrêt du 25 mai 2022 (Cass. 3^e civ., 25 mai 2022, n° 21-13017) a précisé que la promesse synallagmatique de vente est caduque si le délai pour réitérer la vente par acte authentique est expiré et que les parties ont eu l'intention de faire de cette réitération authentique une condition de formation du contrat. (8)

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 (1).

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).

La chambre commerciale, dans un arrêt du 15 mars 2023 (Cass. com., 15 mars 2023, n° 21-20399) a précisé que quelle que soit la date d'une promesse unilatérale, sa rétractation, même avant l'ouverture du délai d'option, est inefficace pour empêcher la vente. (9)

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 à être pris en compte (voir désormais, Code civil, article 1341-2 a contrario).

Dans un arrêt rendu par la Cour de cassation, 3ème Chambre civile, en date du 23 juin 2021, n°20-17.554, la Cour de cassation retient que le promettant signataire d'une promesse unilatérale de vente s'oblige définitivement à vendre dès la conclusion de l'avant-contrat sans possibilité de rétractation, sauf stipulation contraire.(5)

Dans le cas présent, la rétractation du promettant ne constitue pas une circonstance propre à empêcher la formation de la vente.

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 (2).

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 (3).

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 (4).

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'acquérir 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.

La première chambre civile dans un arrêt du 6 mars 2024 (Cass. 1^{re} civ., 6 mars 2024, n° 22-13766) a précisé que le legs d'un bien indivis n'est pas le legs de la chose d'autrui. Par conséquent, la chose indivise peut faire l'objet d'un legs. (10)

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 :

1. Cour de Cassation, civile, Chambre civile 3, 30 janvier 2020, 18-25.381
https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000041551580?tab_selection=all&searchField=ALL&query=18-25381&page=1&init=true
2. Cour de Cassation, civile, Chambre civile 3, 7 janvier 1982, 80-14.396
https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007072591?tab_selection=all&searchField=ALL&query=80-14396&pag

e=1&init=true

3. Cour de Cassation, civile, Chambre civile 3, 6 juillet 1976, 75-10.697
https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006996801?tab_selection=all&searchField=ALL&query=75-10697&page=1&init=true
4. Cour de Cassation, civile, Chambre civile 1, du 12 novembre 1975, 74-12.358
https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006995073?tab_selection=all&searchField=ALL&query=74-12358&page=1&init=true
5. Cour de Cassation, civile, Chambre civile 3, 23 juin 2021, 20-17.554
https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043711071?init=true&page=1&query=20-17.554&searchField=ALL&tab_selection=all
6. 1^{re} civ., 25 janv. 2023, n°19-25478
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000047073942?isSuggest=true>
7. 3^e civ., 29 févr. 2024, n°22-24381,
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000049261408>
8. 3^e civ., 25 mai 2022, n°21-13017
https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045904686?page=1&pageSize=10&query=21-13.017&searchField=ALL&searchType=ALL&sortValue=DATE_DESC&tab_selection=juri&typePaging=DEFAULT
9. com., 15 mars 2023, n°21-20399
https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000047324468?init=true&page=1&query=21-20-399&searchField=ALL&tab_selection=all
10. 1^{re} civ., 6 mars 2024, n°22-13766
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000049261522>