

Promesse de vente immobilière et clause de substitution - force obligatoire du contrat

FOCUS SUR L'ACTUALITE IMMOBILIERE

Cass. com. 8-2-2023 n° 21-24.443, Inédit

Attention à la force obligatoire du contrat à l'égard des parties !

La Cour de cassation rappelle régulièrement que la volonté des parties est fondamentale. C'est ce qu'elle a fait une nouvelle fois dans un arrêt du 8 février 2023 rendu sur le bénéfice ou non d'une substitution expressément prévue et encadrée dans une promesse de vente immobilière.



Valérie Valeux
avocat associé



Caroline Moulin
avocat

département droit immobilier

Une promesse de vente peut contenir une clause de substitution. Si les parties ont défini contractuellement des formes et modalités particulières de mise en œuvre de cette faculté de substitution (délais, lettre recommandée AR, etc.), celles-ci s'imposent, sauf renonciation non équivoque aux modalités prévues initialement.

Le défaut de respect des conditions contractuelles de substitution, la rend inopposable.

Faits de
l'espèce :

Par acte du 12 juin 2019, la SCI FLAMMARION avait consenti à la société AFG une promesse unilatérale de vente portant sur des lots de copropriété, expirant le 15 novembre 2019.

Cette promesse prévoyait que le bénéficiaire avait la possibilité de substituer une tierce personne en totalité et en pleine propriété.

L'acte encadrait par ailleurs précisément les modalités de substitution, savoir soit la notification de la substitution par lettre recommandée avec AR au promettant, soit son acceptation par le promettant dans l'acte authentique.

Décision :

Les juges retiennent, à bon droit, que la substitution n'est pas intervenue. La société qui prétendait se prévaloir de la substitution ne justifiait ni avoir procédé à sa notification par lettre recommandée avec AR au promettant, ni de la signature d'un acte authentique mentionnant son acceptation par le promettant.

A retenir :

Par application de l'article 1103 du Code civil, "*Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits*".

Les juges font une application rigoureuse de ce principe et partant des termes du contrat.
