


Cas pratique : Promesse de vente

Par **k1fry90**, le **17/10/2010** à **18:02**

"erreur de modification"  (image not found or type unknown)

Par **Camille**, le **18/10/2010** à **15:39**

Bonjour,

[quote="k1fry90":182arttc]

En principe pour une promesse unilatérale de vente, l'indemnité d'immobilisation doit être enregistrer auprès des services fiscaux (art 1582-2 du C civ) sous peine de nullité de la promesse. [/quote:182arttc]

Je suppose que vous voulez parler du 1589-2, le 1582-2 n'existant pas.

J'ai vaguement l'impression que vous avez une interprétation toute personnelle de cet article. L'énoncé précise-t-il que M. X aurait omis de procéder aux formalités - pour autant que ce soit celles que vous dites, mais ça pourrait en être d'autres - administrativo-fiscales dans cette vente ?

Et que vient faire dans l'histoire le L442-8 du code de l'urbanisme qui ne concerne que des opérations de lotissements (voir le L442-1) ?

Et vous avez bien écrit que les deux parties avaient signé le papelard, clause incluse ?


 (image not found or type unknown)

Donc, à mon humble avis, vous ne cherchez pas du bon côté.

Par **jeeecy**, le **18/10/2010** à **16:25**

j'adhère complètement à ce qu'a dit Camille

en quoi un article du code de l'urbanisme intervient-il pour la qualification d'une promesse (unilatérale ou synallagmatique?)


C'est plutôt sur ce dernier point que tu devrais orienter tes recherches  (image not found or type unknown)

Par **k1fry90**, le **19/10/2010** à **12:18**

Tout d'abord merci pour vos réponses.

En effet je voulais parler de l'art 1589-2.

Et non, l'arrêt ne précise pas que M.X a omis de procéder aux formalités fiscales mais on le présume sinon il en aurait été fait mention dans le CP. Et les parties ont bien signé la

promesse de vente clause incluse 

:D

En fait voici mon raisonnement (plus explicité 

Si la promesse est unilatérale, alors Mme Y est fondée à demander le remboursement puisque l'art 1589 dispose qu'est nulle la promesse unilatérale de vente n'ayant pas été enregistrée dans les délais auprès des services fiscaux. La nullité entraîne donc la restitution de l'indemnité d'immobilisation.

-> c'est le moyen qu'invoquera la défense de Mme Y.

Or moi je veux démontrer que l'art 1589-2 ne peut pas s'appliquer en l'espèce :

Selon le 1er moyen :

L'article 1589-2 s'applique aux promesses unilatérales de vente et non pas aux promesses synallagmatiques de vente. En effet l'art 1589 dispose au 1er que "[u:hikl430q]la promesse de vente vaut vente[/u:hikl430q] lorsqu'il y a consentement réciproque sur la chose et sur le prix" Cette disposition revêt un caractère exceptionnel et doit donc faire l'objet d'une interprétation restrictive. Elle est inapplicable à un contrat de promesse synallagmatique de vente valant vente (Cass. 3e civ., 5 juill. 1995)

[i:hikl430q]La promesse de vente vaut vente[/i:hikl430q] signifie donc que la promesse de vente devient synallagmatique (puisque la vente est par essence synallagmatique) lorsqu'il y a consentement réciproque sur la chose et sur le prix (ce qui est le cas en l'espèce). Alors la PUV devient PSV.

Fondement jurisprudentiel : La 3e chambre civile dans un arrêt du 11 juin 1992 a retenu que la promesse a un caractère synallagmatique et vaut vente dans une affaire où le bénéficiaire d'une promesse avait accepté l'offre le jour même de l'émission et qu'il y avait accord sur le prix. (ce qui est le cas en l'espèce)

2e moyens :

De plus, le critère du montant de l'indemnité de l'immobilisation permet de qualifier une promesse de vente, car selon son importance elle change la nature de la promesse.

En effet, si les juges estiment que si l'indemnité d'immobilisation est trop importante, alors le bénéficiaire est définitivement lié et n'a plus la faculté de renoncer à la vente.

Fondement jurisprudentiel : Cass. com., 9 nov. 1971. ; Cass. com., 13 février 1978

Et dans ces arrêts, les juges se fondent sur l'art 442-8 du Code de l'urbanisme qui lui-même renvoie à un décret du CE concernant le pourcentage. J'ai trouvé le décret, il s'agit du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, qui crée l'art R 442-12 du code de l'urbanisme, et qui fixe

l'indemnité maximum à [b:hikl430q]5%[/b:hikl430q] du prix de vente total.

Enfin, la première chambre civile, par un arrêt de cassation en date du 5 décembre 1995, a jugé que l'indemnité d'immobilisation stipulée dans un contrat de promesse unilatérale de vente acquise au promettant, en cas de défaut de réalisation de la vente, constitue le prix de l'exclusivité consentie au bénéficiaire de la promesse.

En conséquence, la PUV devient PSV si l'indemnité dépasse 5% et n'est donc plus soumise à l'enregistrement fiscal. Or l'indemnité en l'espèce est de 13 000 € et le montant total de 130 000€, ce qui fait une indemnité à 10%. Mme Y n'est donc pas fondée à demander la nullité de la promesse.

Voilà, j'espère que vous avez mieux compris mon raisonnement et j'attends impatiemment

vos critiques 

Merci d'avance.

Par **marianne76**, le **30/10/2012** à **18:46**

Bonjour,
[citation]Citation de k1fry90 :

En principe pour une promesse unilatérale de vente, l'indemnité d'immobilisation doit être enregistrer auprès des services fiscaux (art 1582-2 du C civ) sous peine de nullité de la promesse. [/citation]

Ce n'est pas l'indemnité d'immobilisation qui doit être enregistrée mais la promesse unilatérale.

Par ailleurs vous ne pouvez dire que lorsque l'indemnité d'immobilisation est supérieure à 5% il y a requalification automatiquement. Les juges n'ont absolument pas donné un chiffre butoir. Ils regardent simplement si le montant de l'indemnisation permet encore au bénéficiaire de l'offre de faire un choix. Donc c'est assez subjectif . Je précise qu'il est très courant que l'indemnité correspondent à 10% du prix ce n'est pas pour autant que le bénéficiaire ne dispose plus de son droit d'option. Il manque dans ce post l'énoncé de votre cas pratique, qui doit surement être ailleurs puisque tout le monde en discute ... il semble évident qu'il faut axer que la qualification de la promesse en promesse synallagmatique, dans ce cas les formalités d'enregistrement ne s'applique pas et le contrat est valable. C'est contentieux classique le cas que vous exposez.

Par **marianne76**, le **30/10/2012** à **19:21**

Bonjour,
On omet quelque chose dans votre cas pratique, s'agissait-il d'un appartement pour y habiter

à titre principal? Si oui vous avez déjà la possibilité de rétractation de 7 jours discrétionnaire pour l'acquéreur auquel cas d'ailleurs la somme n'aurait pas dû être versée.

Ensuite vous indiquez : "Une clause prévoyait que la dame pouvait refuser de signer avant Mai 2007 l'acte authentique si elle abandonner 10% du prix total de l'appartement (donc 13000e)," Telle que rédigée cette clause fait davantage penser à une clause de dédit dans le cadre d'une promesse synallagmatique qu'à une option dans le cadre d'une promesse unilatérale.

La rédaction des clauses est très importante car les juges vont d'abord étudier le contrat pour voir ce qu'ont voulu les parties. S'il est indiqué que si l'acquéreur refuse de signer, (donc de réitérer chez le notaire) ce n'est alors pas d'une option dont il dispose (une option on accepte on ne refuse pas) dès lors le bénéficiaire de la promesse est plus dans le rachat de sa liberté et donc dans une clause de dédit. Dans cette hypothèse la somme reste acquise au promettant car bien évidemment la promesse est synallagmatique donc valable et la clause aussi. je ne suis pas sûre d'être claire [smile17]Après on peut aussi arguer qu'il s'agissait d'une clause pénale pour obliger le contractant à exécuter son obligation et là possibilité pour le juge de réduire ou d'augmenter si la clause pénale est manifestement excessive ou dérisoire [smile[smile36]4]

Par **flag67**, le **30/10/2012** à **20:48**

J'ai le même cas pratique à rendre la semaine prochaine (nous avons sûrement le même prof M.R, qui se moque souvent de la Cour de cassation).

Quand je suis tombé sur cette discussion, j'ai effectivement retrouvé la même piste que j'avais déjà lu dans un article de doctrine relativement vieux (2000) : à savoir qu'il fallait qualifier la promesse de synallagmatique pour échapper à 1589-2.

Cela semble fondé sur le fait que la clause ressemble plus à un "débit" qu'à un "prix". Mais la différence entre "pouvoir refuser de signer" et "pouvoir lever l'option" est fondée sur quel(s) article(s) du code civil ? Je crois qu'aucun article ne parle de dédit, doit-on se fonder sur les articles 1102 et 1103 qui différencient le contrat synallagmatique de l'unilatéral, ou bien y a-t-il un autre fondement possible ? Doit-on citer une jurisprudence à ce sujet ?

Sinon y-a-il une ou plus autres solutions pour éviter à M.X de restituer le prix ?

Par **flag67**, le **30/10/2012** à **21:49**

Justement je ne sais pas encore ce que je vais mettre. Mais pourquoi dis-tu qu'il faut trois arguments ? Je n'ai pas trouvé une telle exigence dans la plaquette de TD ni dans le plan du cours (même si j'imagine volontiers qu'un seul argument ne suffit pas, mais pourquoi nécessairement trois ?).

Fait-tu référence aux étapes de la position du problème ?

Par **flag67**, le **30/10/2012** à **22:43**

I.- Je réponds d'abord à ta question de 19:59.

Tu demande "comment rapporter la preuve qu'il n'y a pas eu défaut d'enregistrement et que donc elle ne peut pas demander l'annulation?". Le prof a dit que l'argumentation devait ce faire en droit uniquement et pas en fait. Donc il est clair qu'il n'y a pas eu enregistrement, sinon il n'y aurait aucun problème.

II.- Je te pose une question à mon tour. Quels sont les deux arguments que tu as déjà ?

Je suppose que les deux tendent à prouver que la promesse est synallagmatique, à moins de trouver un moyen qu'il ne restitue pas la somme même si la promesse est unilatérale (mais je ne vois pas comment).

D'un autre côté, si tu as deux bons arguments avec une bonne position du problème, tu as déjà entre 12 et 14. Je crois que c'est une question de qualité et non quantité, car le plan dit que l'argumentation doit répondre de façon "satisfaisante" (point 4.b du plan de cours, je ne sais pas si tu l'as).

Pour avoir au moins 15 il faut réfuter par avance les arguments adverses. Je pense donc qu'un troisième argument te sera utile surtout s'il réfute (et donc, anticipe) la position adverse, pas s'il se contente de confirmer ta théorie. Mais je peux me tromper.

Par **marianne76**, le **31/10/2012** à **12:22**

Bonjour

[citation]Mais la différence entre "pouvoir refuser de signer" et "pouvoir lever l'option" est fondée sur quel(s) article(s) du code civil ? J[/citation]

Je n'ai pas parlé d'articles du Code civil, je vous ai indiqué que lorsqu'un contrat pose un problème d'interprétation, la 1ère chose que doivent faire les juges pour notamment le qualifier c'est de lire le contrat et d'apprécier la manière dont sont rédigées les clauses et notamment la clause concernant un prix qui restera dû. En fonction de la rédaction, ils pourront (parfois) en déduire ce qu'ont voulu réellement les parties.

S'il est indiqué ex "le bénéficiaire de la promesse devra signer l'acte à telle date , à défaut il devra payer une somme de ..." on est manifestement dans une promesse synallagmatique avec clause de dédit .

S'il est indiqué que si le bénéficiaire de la promesse ne s'exécute pas il devra payer une somme de on est plus dans une clause pénale. Si les parties utilisent le terme d'indemnité d'immobilisation on vérifie l'importance de la somme qui doit être versée et si la somme est trop importante, les juges peuvent effectivement estimer que le bénéficiaire ne dispose pas réellement d'un droit d'option et du coup considérer qu'il s'agit d'une promesse synallagmatique, mais une fois encore ce n'est pas automatique . Regardez cet arrêt qui ressemble beaucoup à votre cas pratique

Audience publique du mercredi 26 septembre 2012

N° de pourvoi: 10-23912

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 29 juin 2010), que par acte sous seing privé du 4 avril 2007, la société DR Cap Corniche a signé avec la société France Invest Ans une promesse unilatérale de vente portant sur l'achat d'un immeuble et a versé une indemnité d'immobilisation ; que la société France Invest Ans n'ayant pas signé l'acte authentique dans le délai de la promesse, la société DR Cap Corniche l'a assignée en paiement de l'indemnité

d'immobilisation et en réparation de son préjudice ;

Sur le second moyen :

Attendu que la société DR Cap Corniche fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande en réparation du préjudice, alors, **selon le moyen, qu'en relevant d'abord qu'au vu de l'importance de l'indemnité d'immobilisation, les articles 1.3 et 1.6 de l'acte de promesse du 4 avril 2007 créaient une véritable obligation d'acquérir à la charge de la société France Invest Ans, transformant la promesse unilatérale de vente en contrat synallagmatique**, [s]/[s] tout en retenant ensuite que cette société, n'ayant souscrit aucune obligation d'acquérir, n'avait pu commettre de faute en refusant d'acquérir le bien objet de la promesse, la cour d'appel a statué par des motifs contradictoires et ainsi violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la société France Invest Ans n'avait souscrit aucune obligation d'acquérir, la cour d'appel en a justement déduit sans se contredire, qu'elle n'avait commis aucune faute en refusant d'acquérir le bien ;

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article 1589 du code civil ;

[s]Attendu que pour débouter la société DR Cap Corniche de sa demande en paiement de l'indemnité d'immobilisation, l'arrêt retient qu'au vu de l'importance de cette indemnité, les articles 1.3 et 1.6 du contrat créent une véritable obligation d'acquérir à la charge du bénéficiaire, transformant la promesse unilatérale de vente en contrat synallagmatique ; [/s]
[s]Qu'en statuant ainsi, sans relever que la promesse de vente était assortie d'une indemnité si importante par rapport au prix de vente qu'elle privait la société France Invest de sa liberté d'acheter ou de ne pas acheter, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;[/s]

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE,

Par **flag67**, le **31/10/2012** à **13:27**

En fait ce sont quelques mots du contrat qui vont déterminer si la promesse est unilatérale ou synallagmatique, cela revient donc à se fonder sur 1102 et 1103. Doit citer certains articles sur l'interprétation des conventions (1156 et suivants) ?

Mais tu abordes deux hypothèses, celle de la clause de dédit et celle de la clause pénale. Mais dans les deux cas la promesse est synallagmatique n'est-ce pas ? La seule différence c'est que la clause pénale peut être réduite par les juges (mais je ne pense qu'ils le feraient en l'espèce). D'autant que dans les deux cas, que la clause soit de dédit ou pénale, la promesse est synallagmatique même si le prix de l'option est faible, non ?

Comment aurait du être rédigée la clause pour que la promesse soit considérée comme

unilatérale ?

Et surtout il y a un problème, le cas pratique est ainsi rédigé : "Défense de Monsieur X - M.X a promis le 14 janvier 2007 de vendre à Mme Y un appartement pour le prix de 130 000 euros. **M.X a remis le même jour à Mme Y un écrit précisant l'adresse de l'appartement et le prix, que les parties ont signé.** Une clause prévoyait que Mme Y pouvait refuser de signer avant le 10 mai 2007 l'acte authentique en abandonnant 10% du prix total de l'appartement, soit 13 000 euros, somme versée le 14 janvier 2007 par Mme Y à M.X. N'ayant pas acquis l'appartement au 15 juin 2007, Mme Y demande la restitution des 13 000 euros. M.X refuse. Mme Y demande alors la nullité du contrat sur le fondement de l'article 1589-2 du code civil (ancien article 1840-A du CGI) pour défaut d'enregistrement auprès de l'administration fiscale."

La phrase en gras semble vouloir qu'il y a accord sur la chose et sur le prix. Doit-on considérer, si elle est synallagmatique, que c'est une promesse de vente valant vente ? Je suppose que non mais pour être sûr je pose la question.

Par **marianne76**, le **31/10/2012 à 13:57**

[citation]Mais tu abordes deux hypothèses, celle de la clause de dédit et celle de la clause pénale. Mais dans les deux cas la promesse est synallagmatique n'est-ce pas ? La seule différence c'est que la clause pénale peut être réduite par les juges (mais je ne pense qu'ils le feraient en l'espèce). [/citation]

Côté bénéficiaire d'une promesse ce ne peut être effectivement qu'une promesse synallagmatique puisqu'une clause de dédit consiste dans le rachat de sa liberté c'est donc que l'on est déjà engagé, ce qui n'est pas le cas pour le bénéficiaire d'une PUV.

Clause pénale même chose le but de cette clause est de forcer à exécuter donc pareil il faut un engagement d'acquiescer et donc être dans le cadre d'une PS.

Sinon dans le cadre d'une PUV, on pourrait avoir une clause de dédit mais côté promettant (lui est engagé) mais on s'éloigne de votre cas pratique.

Vous noterez que l'arrêt de cassation dans l'affaire que je vous ai donnée ne vise que 1589, les articles que vous citez 1102 et 1103 ne sont à mon avis pas à invoquer. En pratique ils ne sont pas utilisés pour faire la distinction entre promesse unilatérale et promesse synallagmatique. De plus le fait que dans une promesse unilatérale soit insérée une indemnité d'immobilisation change la nature du contrat, puisque des obligations pèsent sur le bénéficiaire de la promesse, cela confère au contrat une connotation synallagmatique mais ne renfermant toutefois toujours qu'une PUV (se référer Ghestin).

Si vous voulez mon avis votre cas pratique est mal rédigé mais cela vous n'y pouvez rien. On indique en gras qu'elle a signé un écrit précisant le bien (objet et prix) sauf qu'on ne sait pas exactement ce qu'elle a signé. Est-ce que dans cette promesse, elle s'est engagée à acquiescer avec faculté de dédit ou qu'elle disposait d'une option tel qu'on vous soumet le cas vous ne pouvez pas répondre. Dans un cas comme cela je distinguerais les deux hypothèses. Dans la réalité vous auriez le contrat complet qui en principe vous éclairerait davantage encore que parfois.

Exemple de promesse sans ambiguïté PROMESSE DE VENTE
ENTRE LES SOUSSIGNES

M. (nom et prénom)

demeurant à (lieu),

agissant en sa qualité de propriétaire

ci-après dénommé(e) "LE PROMETTANT"
d'une part
et
M. (nom et prénom)
demeurant à (lieu),
ci-après dénommé(e)(s) "LE BENEFICIAIRE"
d'autre part

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le PROMETTANT, en s'obligeant et en obligeant solidairement et indivisiblement entre eux ses héritiers et ayants cause à quelque titre que ce soit à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, promet de vendre l'immeuble situé à ..., dont la désignation suit, [s]au **BENEFICIAIRE, qui accepte cette promesse en tant que telle, mais sans prendre l'engagement d'acquérir, se réservant la faculté d'acquérir, si bon lui semble, dans les conditions ci-après indiqués**.

Je tiens à préciser que lorsque l'on passe par un professionnel pour rédiger une promesse de vente immobilière il n'y a guère que les notaires qui pratiquent la PUV, les agences immobilières ont des contrats types qui correspondent à une promesse synallagmatique.

Toujours en pratique le terme de promesse synallagmatique n'est pas utilisé on lui préfère le terme de compromis

Par **marianne76**, le **31/10/2012 à 14:46**

[citation](concernant le délai de 7 jour je ne c pa sil vo mieux que jen parle dès le début ou non).

[/citation]

Une fois encore le cas pratique n'est pas assez précis. Si Mme X change d'avis dans les 7 jours (ce que nous ne savons pas) et s'il s'agit d'une vente pour une habitation principale, le litige s'arrête là, l'indemnité d'immobilisation doit être rendue il n'y a plus de discussion à avoir.

Sinon on retombe effectivement sur la requalification du contrat pour le vendeur qui doit démontrer qu'il y avait volonté d'acheter de part et d'autres et que le montant de la soi disant immobilisation est trop important réduisant à néant la possibilité d'option de l'acquéreur. Côté acheteur "potentiel" on s'accroche au fait qu'il s'agit d'une PUV et en l'absence d'enregistrement la promesse est nulle. Vous pouvez reprendre tous les arguments que vous invoquez.

[citation]Le prof a dit que l'argumentation devait ce faire en droit uniquement et pas en fait.

[/citation] Je le comprendrais s'il s'agissait d'un pourvoi en cassation, mais les juges du fond apprécient tant le droit que le fait...

Enfin concernant l'article L 442-8 du Code de l'urbanisme ainsi que vous l'a dit Camille il n'a pas sa place ici, il ne concerne que les lotissements qui ont une législation spécifique, nulle part dans votre cas pratique il n'y est fait référence. Vous êtes là pour pratiquer le droit commun de la vente pas pour aller dans cas spécifiques que vous aurez l'occasion de voir plus tard

Par **marianne76**, le **31/10/2012 à 14:53**

Bonjour,

En ce qui concerne l'utilisation du code de l'urbanisme oui votre argumentation n'est pas bonne ,sauf si vous me dites que votre TD concerne le droit de l'urbanisme et que votre cas pratique concerne les lotissements [smile3]

Pour le reste votre argumentation se tient et oui vous pouvez invoquer que l'indemnité est trop importante ce qui fait que le bénéficiaire ne dispose plus réellement d'un choix entre accepter ou refuser et du coup on est dans le cadre d'une promesse synallagmatique et donc la promesse est valable . Aidez vous de l'arrêt que je vous ai mis.

Par **flag67**, le **31/10/2012 à 15:21**

[citation]On indique en gras qu'elle a signé un écrit précisant le bien (objet et prix) sauf qu'on ne sait pas exactement ce qu'elle a signé. Est ce que dans cette promesse, elle s'est engagée à acquérir avec faculté de dédit ou qu'elle disposait d'une option tel qu'on vous soumet le cas vous ne pouvez pas répondre [/citation]

Il écrit que "Mme Y pouvait refuser de signer avant le 10 mai 2007 l'acte authentique en abandonnant 10% du prix total de l'appartement"

Puisqu'il est écrit "pouvait refuser de signer", je suppose que c'est une clause est dédit et non une option. Donc la promesse est synallagmatique, donc 1589-2 est inapplicable, et donc les bons juristes que nous sommes permettent à M.X de conserver les 13 000€.

D'un autre coté je me demande si on ne peut pas cumuler les deux arguments : c'est à dire d'abord affirmer que c'est synallagmatique en raison des termes du contrat, et ensuite en raison du montant de l'indemnité (si on considère que 10% sont excessifs, mais j'en doute).

Par contre je me demande toujours si c'est une promesse de vente valant vente ? Dans ce cas Mme Y doit le reste du prix à M.X (130 000 - les 13 000 qu'elle a déjà versés = 117 000 €) ?

Par **marianne76**, le **31/10/2012 à 15:34**

[citation]Il écrit que "Mme Y pouvait refuser de signer avant le 10 mai 2007 l'acte authentique en abandonnant 10% du prix total de l'appartement"

Puisqu'il est écrit "pouvait refuser de signer", je suppose que c'est une clause est dédit et non une option.[/citation]

C'est exactement ce que j'ai indiqué un peu plus haut dans ce post [smile4]. Elle pouvait refuser de signer l'acte authentique on n'est pas dans une option mais dans une réitération de la promesse synallagmatique. Cela signifie dès lors que l'argumentation sur le montant de "l'indemnité d'immobilisation n'est à mettre qu' à titre subsidiaire, au cas où l'argumentation principale dans le cadre d'un procès ne serait pas retenue par le juge . Dans un cas pratique il faut mettre toutes les arguments possibles mais les hiérarchiser on met ce qui apparaît le plus probable en 1er et le reste après, comme les conclusions d'avocats (principal , subsidiaire)

Par **flag67**, le **31/10/2012** à **15:37**

Pourquoi "réitération" de la promesse ?

Cela revient à ma précédente question pour savoir si Mme Y doit payer les 117 000 € restants à M.X, chose qu'il pourrait demander en demande reconventionnelle puisque dans le cas pratique, c'est elle qui l'attaque pour récupérer les 13 000 €.

Cela me semble excessif mais je préfère être sur.

Par **marianne76**, le **31/10/2012** à **15:54**

Parce que lorsque l'on signe une promesse de vente immobilière, même si on est dans le cadre d'une promesse synallagmatique qui vaut vente on est obligé d'aller faire un acte authentique chez le notaire on parle de réitération chez le notaire, réitérer parce qu'on est déjà engagé.

Si l'on raisonne sur une promesse synallagmatique, la clause de dédit permet de racheter sa liberté , votre Mme Y n'est donc tenue que des 13 000 euros, on ne peut la forcer à plus .

Par **flag67**, le **31/10/2012** à **16:01**

En fait la règle selon laquelle la "promesse de vente vaut vente" ne s'applique pas réellement aux promesses immobilières sous seing privé, à cause de l'obligation de faire un acte authentique.

Du coup pourquoi quand même se fonder sur l'article 1589 ? En fait j'ai compris la solution mais je pose la question du fondement juridique que nous devons invoquer pour démontrer que la promesse est synallagmatique.

Par **marianne76**, le **31/10/2012** à **16:07**

Si si

La promesse de vente vaut bien vente et la réitération chez le notaire est sans incidence sur la validité de ladite promesse. Si l'un des deux contractants ne voulait pas se présenter chez le notaire et si une procédure est enclenchée n'importe quel juge constaterait que la vente est bien formée et l'exécution forcée possible. Exception à cela la volonté des parties, c'est le cas quand on insère une clause de dédit mais ce n'est pas non plus courant.

Par **flag67**, le **31/10/2012** à **16:16**

Et du coup quel est le fondement juridique ? Car le prof est attaché à ce que l'on se fonde sur articles du code civil (beaucoup plus que sur la jurisprudence, laquelle est de toute façon fondée sur la loi).

Comment peut-on se fonder sur 1589 pour prouver que la promesse est synallagmatique ? Ou bien doit-on se fonder sur les articles à propos de l'interprétation des conventions (1156 et suivants) ?

Par **Elo13**, le **31/10/2012 à 16:17**

Du coup flag, dans la position du pb tu mets quoi? tu parle de la promesse unilatérale de vente que tu exclues de ce fait? Parles tu aussi de la restitution du prix que Mme avait demandé et qui lui a été refusée?

Ensuite du coup pour toi, quels vont être tes arguments développés en l'espèce?

Par **flag67**, le **31/10/2012 à 16:23**

Ma position du problème est très simple : M.X doit rembourser les 13 000 € si c'est unilatéral, et peut les conserver si c'est synallagmatique.

La discussion consiste donc simplement à avancer des arguments en faveur du caractère synallagmatique et à réfuter ceux qui sont en faveur du caractère unilatéral.

Par **marianne76**, le **31/10/2012 à 16:25**

[citation]Et du coup quel est le fondement juridique ? Car le prof est attaché à ce que l'on se fonde sur articles du code civil (beaucoup plus que sur la jurisprudence, laquelle est de toute façon fondée sur la loi).

[/citation]

En même temps les articles du Code civil ont été beaucoup façonnés par la jurisprudence, vous le verrez notamment au 2ème semestre dans le cadre de la responsabilité civile, où la cour de cassation a créé de toute pièce des cas de responsabilité non prévus par les rédacteurs du Code.

Pour en revenir à nos moutons

A mon sens on invoque 1134 les conventions légalement formées tiennent lieu de lois à ceux qui les ont faites.

Par **Elo13**, le **31/10/2012 à 16:27**

Bon c'est ce que j'ai fait.

Mais par conséquent, quels arguments as-tu évoqué concrètement?

Par **flag67**, le **31/10/2012** à **16:34**

En fait on est en 5e semestre. J'ai parfaitement conscience que les juges ont un véritable pouvoir jurislatif (pouvoir législatif "interstitiel" disait l'honorable Oliver Wendell Holmes Jr.).

Mais si je comprend bien, notre cas pratique est surtout un cas d'interprétation du contrat, pas dans un cas d'interprétation de la loi.

En fait je crois que la Cour de cassation ne contrôle pas l'application des articles 1156 et suivants, du coup est-il bien pertinent de les citer (en particulier le premier, 1156, qui parle de la "commune intention des parties contractantes") ?

Par **marianne76**, le **31/10/2012** à **16:48**

Certes la cour de cassation ne contrôle pas l'interprétation du contrat , mais elle exerce son contrôle sur la qualification des contrats.

Ce qui lui permet d'apprécier si on est bien dans une PUV ou PS et si on est aussi bien dans une clause de dédit ou une indemnité d'immobilisation

Tenez voilà un arrêt de la chambre com du 8 novembre 1972

ET SUR LE MOYEN UNIQUE DU POURVOI N° 71-12479 : ATTENDU QUE LE CABINET GOUEFFON ET LEVEN FAIT GRIEF A LA COUR D'APPEL DE N'AVOIR PAS TENU COMPTE DU FAIT QUE LE VENDEUR AVAIT PRIS, LUI AUSSI, L'ENGAGEMENT DE VERSER UN DEDIT DE 25000 FRANCS, S'IL REFUSAIT DE REGULARISER LA VENTE ;

QU'IL S'ETAIT DONC, COMME L'ACHETEUR, RESERVE UNE FACULTE D'OPTION ;
QUE L'EXISTENCE D'OBLIGATIONS ALTERNATIVES REGULIEREMENT SYMETRIQUES IMPLIQUAIT NECESSAIREMENT LE CARACTERE SYNALLAGMATIQUE DE L'ACCORD INTERVENU ET QU'IL EN RESULTE QUE LES PARTIES N'AVAIENT PAS ENTENDU RETARDER LA NAISSANCE DE LEURS OBLIGATIONS JUSQU'A LA REDACTION DE L'ACTE AUTHENTIQUE ;

MAIS ATTENDU QUE, SANS MECONNAITRE QUE LE DEBIT STIPULE A LA CHARGE DU VENDEUR SANCTIONNAIT LA PROMESSE DE VENTE A LAQUELLE CELUI-CI S'ETAIT OBLIGE, LA COUR D'APPEL A RECHERCHE LA CAUSE DE LA STIPULATION METTANT A LA CHARGE DES EPOUX Y... LE VERSEMENT D'UNE INDEMNITE AU CAS OU ILS N'EXERCERAIENT PAS LEUR FACULTE D'ACQUERIR ;

QU'ELLE A RETENU QUE CETTE INDEMNITE ETAIT DESTINEE A REMUNERER LE PROMETTANT DE L'AVANTAGE TEMPORAIRE CONSENTI AU BENEFICIAIRE DE LA PROMESSE ET A COMPENSER L'IMMOBILISATION DE SON BIEN PENDANT LE DELAI CONVENU ;

QU'ELLE A PRECISE QUE L'INDEMNITE FIXEE, DONT LE MONTANT REPRESENTAIT APPROXIMATIVEMENT LE DIXIEME DU PRIX, EST EXCLUSIVE DE TOUTE CONTRAINTE A L'ACHAT SOUS UNE FORME DETOURNEE ET N'ALTERE EN RIEN LA LIBERTE DE DECISION DU BENEFICIAIRE ;

QU'ELLE A AINSI CONSTATE QUE, SI LA CONVENTION COMPORTANT DES

OBLIGATIONS RECIPROQUES PRESENTAIT UN CARACTERE SYNALLAGMATIQUE, CES OBLIGATIONS, CONTRAIREMENT AUX AFFIRMATIONS DU POURVOI, N'ETAIENT PAS " REGULIEREMENT SYMETRIQUES " ET NE POUVAIENT DONC CONSTITUER UNE PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE ; QUE LE MOYEN NE PEUT DONC ETRE ACCUEILLI ;
PAR CES MOTIFS : REJETTE LES POURVOIS

Par **marianne76**, le **31/10/2012** à **16:52**

Pour information les articles 1156 et suivants du Code civil sont de peu d'utilité et rarement cités. Carbonnier les avait appelé " le petit guide âne "

Par **flag67**, le **31/10/2012** à **17:13**

Je n'ai pas encore rédigé, mais j'imagine que mon argumentaire sera axé sur l'interprétation du contrat. Je vais reprendre ce que m'a confirmé Marianne76 : puisqu'il est écrit que Mme Y peut "refuser de signer", j'en déduis que Mme Y était engagée et a du racheter sa liberté.

Il faudra que je cite la jurisprudence selon laquelle la PUV reste une PUV même si elle comporte un prix, mais que j'explique l'esprit du contrat est différent d'une PUV a cause de ses termes. Mme Y ne paye pas pour pouvoir acheter, mais pouvoir ne pas acheter.

Au fait, quelle est la jurisprudence qu'une PUV reste une PUV même s'il y a un prix ?

Car au final même si le raisonnement est juste, je reste au final dans le problème que Elo, je n'ai qu'un ou deux arguments.

Doit-on tenir du compte du fait que le prix de l'option est retranché sur le prix de l'appartement en cas d'achat, ou sur le fait que ce prix est payé d'avance ?

Par **marianne76**, le **31/10/2012** à **17:22**

[citation]laquelle la PUV reste une PUV même si elle comporte un prix[/citation]

Je n'ai pas souvenir d'un arrêt indiquant que malgré le prix la promesse était malgré tout unilatérale, cela n'a jamais fait polémique. C'est une évidence qu'il faut un prix sinon ce ne serait pas une promesse. Le promettant s'engage à vendre une chose pour un certain prix, le bénéficiaire accepte cet engagement et se réserve le droit d'accepter ou de refuser la vente ultérieurement. La levée de l'option forme le contrat de vente. Il faut donc que les éléments essentiels à la vente y figure et notamment le prix sinon la vente ne pourrait pas se former . Et désolée pas d'article non plus la PUV étant une création de la pratique

[citation]Doit-on tenir du compte du fait que le prix de l'option est retranché sur le prix de l'appartement en cas d'achat, ou sur le fait que ce prix est payé d'avance ?[/citation]Attention ce terme d'option est réservée à la PUV

Je ne comprends pas bien votre question

Par **flag67**, le **31/10/2012** à **17:25**

Pardon je me suis mal exprimé, je parlais du prix de l'option, j'aurais du dire l'indemnité d'immobilisation (les 13 000 € en l'espèce). Même lorsqu'il y a une telle indemnité, la promesse de vente est quand même unilatérale. Est-ce un arrêt qui a dit cela ? Si oui lequel ?

Au final ce qui différencie l'option du dédit, donc la PUV de la PSV, c'est uniquement les termes du contrat qui disent "refuser de signer" au lieu de "possibilité de signer". Il y a-t-il un autre élément sur lequel on pourrait fonder la différence entre PSV et PUV ?

Par **marianne76**, le **31/10/2012** à **17:33**

Elle reste unilatérale sauf si le montant est trop élevé et que les juges considèrent alors que le bénéficiaire ne dispose plus réellement d'un choix. Dans l'arrêt de 1972 dont je vous ai parlé le montant de l'indemnité était du 10ème du prix de vente, la cour considère que cela ne retire pas au bénéficiaire sa faculté d'option

Par **flag67**, le **31/10/2012** à **17:37**

Bref, à par le contrat qui dit que Mme Y abandonne les 13 000 € pour pouvoir "refuser de signer", je n'ai rien d'autre qui permette de dire que la promesse est synallagmatique ? Cela pourrait suffire, mais dans un cas pratique qui compte pour moitié de la moyenne, n'y a-t-il pas d'autres arguments possibles en faveur de la PSV ?

Par **marianne76**, le **31/10/2012** à **17:50**

Je vois mal ce que l'on peut dire d'autre. Commencez par indiquer que pour pouvoir résoudre le cas il convient de qualifier d'abord le contrat passé, vous donnez les définitions des deux types de promesses en indiquant les différences, vous indiquez qu'effectivement si la promesse est unilatérale elle est nulle à défaut d'enregistrement, mais qu'au vu du contrat et des clauses on peut considérer qu'on est plutôt dans une PS et bla bla bla et là vous sortez vos deux arguments
Plutôt que d'utiliser l'article 1156 dont on parlait tout à l'heure la cour de cassation se base plus sur l'article du CPC

Par **flag67**, le **31/10/2012** à **17:51**

Un article du code de procédure civile ? Mais lequel ?

Par **marianne76**, le **31/10/2012** à **17:55**

Désolée je suis allée trop vite

Article 12 du CPC, "le juge doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et aux actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposé " Il y a des cassations au visa de cet article mais sur l'article 1156 [smile33]

Je vous mets encore un arrêt sur la question, vous pouvez constater que c'est l'article 1134 qui est visé et que hormis le fait qu'on regarde si il y a la volonté ou pas d'acquérir il n'y a pas grand chose. Sur un sujet comme cela on ne peut pas non plus trouver des développements juridiques importants (il y avait plus à faire côté acquéreur)

Civ. 3ème du 23 janvier 1991.

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 1134 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 7 octobre 1988), que la société Cedag Global a promis, le 29 janvier 1986, de vendre à la société Weimeijer un ensemble de bâtiments à usage commercial et s'est engagée à produire, avant le 4 février 1986, certains documents et justificatifs ; que l'acte authentique n'a pas été dressé à la date prévue dans la convention en dépit d'une sommation faite par le vendeur et que la société Weimeijer a assigné la société Cedag Global en diminution du prix de vente au motif que n'avaient pas été fournis l'ensemble des documents exigés par la convention et, notamment, la justification de la possibilité d'exercer, dans les lieux, des commerces alimentaires ;

Attendu que pour déclarer nulle, faute d'enregistrement en violation des dispositions de l'article 1840-A du Code général des impôts, la convention du 29 janvier 1986, l'arrêt retient que celle-ci constitue une promesse unilatérale de vente ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la convention stipulait que la société Weimeijer s'était définitivement engagée à acquérir dès qu'auraient été remplies, avant une certaine date, les obligations mises à la charge du promettant, ce qui ôtait toute faculté d'option au bénéficiaire de la promesse et donnait à celle-ci un caractère synallagmatique, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de cette convention et violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième moyens du pourvoi principal, non plus que sur le moyen unique du pourvoi incident :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 7 octobre 1988, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Orléans

Par **Elo13**, le **31/10/2012** à **18:07**

Sinon flag la deuxième sol cest que ds la position du pb tu parles de la restitution du px qui est la premiere chose k mme demande et qui n'est pas possible.

Ensuite tu poses la deuxième question sur l'annulation.

Et là tu pars ds la discussion du pb ac comme arg 1 la promesse unilatérale, ds larg2 premier arg de la promess syn et arg 3 indemnité d'immob . je c pa ten penses koï? sinon en plus ds la position du pb on peut enoncer les deux cas PUV et PSV comme mariane nous a dit tu c

Par **marianne76**, le **31/10/2012 à 18:17**

Parler de la restitution du prix nécessite d'abord de résoudre la question de la qualification de la promesse, il faut être logique.

Par **Elo13**, le **31/10/2012 à 18:19**

Pk ds notre cas cest la premiere question qu'elle demande alors? Moi je dis sa pour évacuer le truc en fait.

Je pense que la nana elle a d'abord tenté le tout pour le tout. Elle y est pas arrivé. Alors elle a essayé de tenter l'annulation.

Dc du coup pk pas partir de sa première demande afin de l'évacuer, puis ensuite poser la deuxième question concernant l'annulation est posé les deux cas: PUV et PSV ac différence.. puis ensuite développer les arguments, puisque c'est sur sa qu'on va fonder le cas pratique

Par **marianne76**, le **31/10/2012 à 18:27**

Pour démontrer que l'annulation n'est pas possible vous êtes obligé de démontrer que la promesse n'est pas unilatérale et que donc 1589-2 n'est pas applicable. Et si ce n'est pas une promesse unilatérale c'est une promesse synallagmatique

Par **Elo13**, le **31/10/2012 à 18:31**

Et concrètement, on peut déterminer qu'une promesse est synag en l'espèce juste psk ce n'est pas unilatérale? Ou il y a d'autres pts qui font qu'on sait que c'est synag

En fait, cmt démontrer que l'art 1589-2 ne s'applique pas et que du coup finalement on est ds l'autre cas sinon?

J'ai un peu de mal à passer de l'un à l'autre en le démontrant concrètement...

Par **marianne76**, le **31/10/2012 à 18:39**

Non c'est la démonstration de la volonté de s'engager de part et d'autres. Le bénéficiaire

s'engage à acheter : c'est une promesse synallagmatique (sous réserve souvent de conditions suspensives obtention du prêt...) . le Bénéficiaire accepte juste la promesse et se donne un délai pour accepter ou refuser c'est une promesse unilatérale. La manière dont est rédigé la clause fait penser qu'elle a déjà donné son consentement (voir plus haut les développements) et que les 13 000 euros pourraient correspondre à une clause de dédit. Mais très honnêtement dans une affaire comme cela on peut argumenter des deux côtés

Par **flag67**, le **31/10/2012 à 18:40**

C'est bien mon problème, j'ai la solution mais je n'ai qu'un seul argument, toujours les termes du contrats.

D'ailleurs il faut donner les définitions et ce qui fonde les différences entre PSV et PUV ? Mais où se trouvent ces définitions. Ce n'est pas dans la loi, et je vois pas quel arrêt citer.

En fait tout repose uniquement sur l'interprétation du contrat ?

Par **marianne76**, le **31/10/2012 à 18:50**

[citation]C'est bien mon problème, j'ai la solution mais je n'ai qu'un seul argument, toujours les termes du contrats.

[/citation]

Entièrement d'accord avec vous, les termes du contrat sont essentiels un peu normal ne croyez vous pas puisque c'est l'oeuvre des contractants et le respect de l'article 1134

Voici un arrêt qui fait bien la distinction

Civ. 3ème du 23 janvier 1991.

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 1134 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 7 octobre 1988), que la société Cedag Global a promis, le 29 janvier 1986, de vendre à la société Weimeijer un ensemble de bâtiments à usage commercial et s'est engagée à produire, avant le 4 février 1986, certains documents et justificatifs ; que l'acte authentique n'a pas été dressé à la date prévue dans la convention en dépit d'une sommation faite par le vendeur et que la société Weimeijer a assigné la société Cedag Global en diminution du prix de vente au motif que n'avaient pas été fournis l'ensemble des documents exigés par la convention et, notamment, la justification de la possibilité d'exercer, dans les lieux, des commerces alimentaires ;

Attendu que pour déclarer nulle, faute d'enregistrement en violation des dispositions de l'article 1840-A du Code général des impôts, la convention du 29 janvier 1986, l'arrêt retient que celle-ci constitue une promesse unilatérale de vente ;

Qu'en statuant ainsi, **alors que la convention stipulait que la société Weimeijer s'était définitivement engagée à acquérir dès qu'auraient été remplies, avant une certaine date, les obligations mises à la charge du promettant, ce qui ôtait toute faculté d'option au bénéficiaire de la promesse et donnait à celle-ci un caractère synallagmatique,**

la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de cette convention et violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième moyens du pourvoi principal, non plus que sur le moyen unique du pourvoi incident :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 7 octobre 1988

Au fait vous n'avez pas un argument mais bien deux

Par **flag67**, le **31/10/2012** à **19:08**

Je n'ai pas très bien compris le deuxième argument, à moins que tu ne fasse référence au fait que le montant de l'indemnité était trop élevé.

D'ailleurs, j'ai compris que l'on ne pouvait parler de "prix de l'option" que dans le cadre d'une promesse unilatérale.

En revanche le terme "d'indemnité d'immobilisation" est-il réservé à l'une des deux promesses, ou bien est-il commun aux deux promesses ?

Par **marianne76**, le **31/10/2012** à **19:43**

[citation]Je n'ai pas très bien compris le deuxième argument, à moins que tu ne fasse référence au fait que le montant de l'indemnité était trop élevé. [/citation]

Exact

Le terme d'indemnité d'immobilisation est réservée à la PUV

arrêt de la 1ère chambre civile du 5 dec 1995

Attendu que, selon les juges du fond, les consorts X... ont, par acte du 31 juillet 1986, consenti à Mme Y... une promesse unilatérale de cession de parts sociales d'un hôtel, la levée de l'option devant intervenir avant le 15 septembre 1989, et la réalisation de la vente, par paiement ou offre réelle du prix, avant le 1er octobre 1989, sous peine de déchéance du droit d'exiger cette réalisation, la promesse étant alors " considérée comme nulle et non avenue " ; que Mme Y... a levé l'option dans le délai prévu, mais n'a demandé la réalisation de la vente que le 31 octobre 1989, de sorte que les consorts X... ont demandé l'attribution de l'indemnité d'immobilisation de 325 000 francs par ailleurs stipulée ; que Mme Y... a de son côté demandé " la résiliation ou la résolution " de la convention ;

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches, du pourvoi incident de Mme Y... : (sans

intérêt) ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi principal des consorts X... :

Vu l'article 1134 du Code civil ;

Attendu que, pour débouter les consorts X... de leur demande en paiement de l'indemnité d'immobilisation, l'arrêt attaqué énonce que cette indemnité a été fixée en fonction du préjudice éventuel né de la nécessité pour les promettants de rechercher un autre acquéreur, préjudice dont il est établi que les consorts X... n'ont pas souffert puisqu'ils ont renoncé à la vente de leurs parts sociales ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, alors que l'indemnité d'immobilisation, stipulée dans une promesse unilatérale de vente comme acquise au promettant en cas de défaut de réalisation de la vente constitue le prix de l'exclusivité consentie au bénéficiaire de la promesse, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté les consorts X... de leur demande en paiement de l'indemnité d'immobilisation,
Vous pouvez constater qu'une fois encore c'est l'article 1134 qui est au visa de la cour de cassation
Quelque chose m'échappe tout cela devrait être expliqué en cours

Par **flag67**, le **31/10/2012** à **20:22**

En fait j'ai trois nouvelles questions après avoir relu (à nouveau) le cours :

1° Le cours parle de la promesse synallagmatique mais n'aborde pas l'hypothèse où celle-ci comprendrait une clause de dédit. Le cours précise d'une promesse synallagmatique est assortie d'un terme ou d'une condition suspensive. Est-ce toujours vrai lorsqu'il y a une clause de dédit comme nous l'affirmons ?

2° Le cas pratique dit que Mme Y pouvait "refuser de signer avant le 10 mai 2007 l'acte authentique", doit-on considérer ce morceau de phrase comme fixant un terme ?

3° Peut-on affirmer que les 13 000 euros constituent une clause pénale, plutôt qu'une clause de dédit ? Si oui qu'est-ce que cela change, à part la possibilité pour le juge de modifier le montant ?

Par **marianne76**, le **01/11/2012 à 10:02**

[citation]Le cours précise d'une promesse synallagmatique est assortie d'un terme ou d'une condition suspensive. Est-ce toujours vrai lorsqu'il y a une clause de dédit comme nous l'affirmons ?
[/citation]

Parfaitement on peut très bien prévoir une promesse sous condition suspensive par exemple pour l'obtention d'un prêt mais prévoir aussi une clause de dédit.

Un terme est un événement futur mais [s]certain[/s] je vous laisse y réfléchir.

Avec une clause pénale on fixe le montant des DI en cas d'inexécution contractuelle et le but est que ces DI prévus amènent le contractant à s'exécuter.

Avec une clause pénale on est dans l'hypothèse d'un contractant qui a commis une faute contractuelle en ne s'exécutant pas et il est sanctionné, vu la manière dont la clause est rédigée, le bénéficiaire peut refuser d'après ce que vous me dites c'est qu'il utilise un droit.

Enfin si votre prof ne vous a rien dit sur la clause de dédit il n'entend peut être pas que vous en parliez dans votre cas pratique. Pour ma part je ne demande jamais à mes étudiants d'aller chercher des notions au delà de ce que j'ai enseigné

Par **flag67**, le **01/11/2012 à 13:39**

Et est-ce que c'est possible d'avoir une promesse synallagmatique qui ne contient ni condition suspensive, ni terme ?

Car je pense que le morceau de phrase "refuser de signer avant le 10 mai 2007 l'acte authentique" n'est ni l'un ni l'autre, car il s'agit d'un événement certes futur et incertain, mais aussi potestatif (seule Mme Y détermine si elle signera avant cette date).

Par **marianne76**, le **01/11/2012 à 14:07**

[citation]Et est-ce que c'est possible d'avoir une promesse synallagmatique qui ne contient ni condition suspensive, ni terme ?
[/citation]

On peut tout à fait prévoir une PS sans condition suspensive, si par exemple le bien est acheté au comptant il n'est nul besoin d'une condition suspensive.

De même on peut aussi très bien ne pas avoir de terme, une fois encore promesse de vente vaut vente dans le cadre d'une promesse synallagmatique

[citation]Car je pense que le morceau de phrase "refuser de signer avant le 10 mai 2007 l'acte authentique" n'est ni l'un ni l'autre, car il s'agit d'un événement certes futur et incertain, mais aussi potestatif (seule Mme Y détermine si elle signera avant cette date).

[/citation]

C'est évident qu'on n'est pas dans une condition ni un terme, il ne peut s'agir que d'une clause de dédit ou si l'on considère qu'il s'agit d'une PUV d'une indemnité d'immobilisation .

Par **flag67**, le **01/11/2012 à 14:13**

Et une question supplémentaire me tâtonne (et ce n'est pas surprenant, je crois savoir que prof aime bien les sujets où il y a de nombreuses pistes). Peut-on considérer qu'il y a des arrhes dans cette affaire, au sens de l'article 1590 du code civil ?

Peut-il y a avoir arrhes sans clause de dédit et inversement ?

Un contrat avec des arrhes est-il considéré comme synallagmatique ou unilatéral ?

Par **marianne76**, le **01/11/2012 à 14:27**

[smile31][smile31][smile31][smile31][smile31][smile31][smile31][smile31]

Euh Moi je n'ai jamais vu d'arrhes qu'en matière de vente mobilière. Ceci étant la clause de dédit procède de la même idée: se dégager d'une obligation en y laissant de l'argent
L'article 1590 ne vise que les promesses synallagmatiques, la PU est n'est pas répertoriée dans le code civil. Il y a un projet de réforme en cours à ce sujet d'ailleurs

Par **flag67**, le **01/11/2012 à 14:37**

[citation]la seule technique qui était connue[/citation]

Tu veux dire connue en 1804, à la rédaction du code civil ? C'était le seul moyen d'être sur que l'inexécution de la part du bénéficiaire de la promesse serait sanctionnée. Donc cela signifie qu'il est engagé et que la loi prévoit la conséquence de son refus.

En tout cas l'espèce ressemble à la définition des arrhes, le contrat dit "pouvait refuser de signer" et l'article 1590 dit "est maître de s'en départir". Ça colle.

Même si c'est rare en pratique, le code civil n'interdit pas les arrhes en matière immobilière.

Par **marianne76**, le **01/11/2012 à 15:08**

Oui , connue en 1804. Mais le code civil même actuellement ne traite que de la promesse synallagmatique.

Pour le reste, je me suis mal exprimée je voulais dire que le terme d'arrhes est peu utilisé en matière immobilière, on va parler de dépôt de garantie ou de clause de dédit, mais cela revient au même, d'ailleurs les notions de dédit et la jurisprudence qui va avec c'est bien sous l'article 1590 qu'on les trouve. En clair arrhes ou clause de dédit, cela correspond à la même

chose comme je l'ai indiqué précédemment.

Par **flag67**, le **01/11/2012** à **15:27**

En fait si c'est M.X qui n'avait pas vendu, il aurait du payer 26 000 euros à Mme Y.

Par **marianne76**, le **01/11/2012** à **15:42**

[citation]21En fait si c'est M.X qui n'avait pas vendu, il aurait du payer 26 000 euros à Mme Y. [/citation]Tout dépend une fois encore de la rédaction du contrat, l'article 1590 n'est qu'une disposition supplétive, les parties font ce qu'elles veulent dans leur contrat. Donc soit effectivement les parties décident d'utiliser l'article 1590, mais cela n'est pas dit dans votre énoncé, auquel cas effectivement le vendeur aurait dû donner le double.

Soit les parties prévoient autrement en général la clause de dédit pèse sur le bénéficiaire de la promesse (en matière immobilière).

Même si une clause de dédit était prévue pour le vendeur , il serait exclu qu'il opte pour le versement du double, les sommes en jeu sont trop conséquentes, et c'est d'ailleurs pour cela que j'indiquais que le terme d'arrhes est peu utilisé en matière de vente immobilière . Je n'ai jamais vu l'utilisation de l'article 1590 en matière de vente immobilière avec donc le paiement du double pour le vendeur dans le cas où il changerait d'avis. Je sais bien que rien ne l'interdit mais c'est une question de bon sens, personne n'accepterait une chose pareille .

Par **marianne76**, le **01/11/2012** à **15:45**

La chose qui me gêne par rapport à la clause de dédit , c'est le fait que votre professeur ne vous en ait pas parlé. En général les cas pratiques s'adaptent à ce que vous avez vu en cours et TD

Vous a t'il parlé de l'article 1590 ?

Par **flag67**, le **01/11/2012** à **15:48**

Pour l'instant j'ai un seul argument, considérer que cette promesse correspond aux arrhes de l'article 1590.

Cela suffit à affirmer que la promesse est synallagmatique, donc valable, et donc M.X peut garder le 13 000 euros.

Cela suffit à faire gagner M.X, mais j'aimerais bien avoir d'autres arguments.

Je ne crois pas que l'on puisse affirmer que l'indemnité est trop élevée, 10% pour 5 mois d'immobilisation semble parfaitement raisonnable selon un article de doctrine sur dalloz.fr (L'indemnité d'immobilisation par Arnaud de Bissy - 15/09/2000, note 88).

Par **marianne76**, le **01/11/2012** à **15:53**

[citation]Pour l'instant j'ai un seul argument, considérer que cette promesse correspond aux arrhes de l'article 1590. [/citation]

Vous présentez mal les choses, il faudra être plus clair.

[citation]Je ne crois pas que l'on puisse affirmer que l'indemnité est trop élevée, 10% pour 5 mois d'immobilisation semble parfaitement raisonnable selon un article de doctrine sur dalloz.fr (L'indemnité d'immobilisation par Arnaud de Bissy - 15/09/2000, note 88).[/citation]
Tout à fait , utilisez aussi la jurisprudence que je vous ai mise, la jurisprudence est plus intéressante à utiliser dans un cas pratique que la doctrine que l'on réserve davantage aux dissertations

Par **flag67**, le **01/11/2012** à **15:54**

Je répond à un tout le monde à la fois, mon message de 15:48 répond à Elo et celui-ci à Marianne.

Dans la mesure où le juge doit restituer son exacte qualification au contrat, on peut considérer que 1590 est applicable même si les parties ne l'ont pas prévu expressément.

Et si c'est M.X qui n'avait pas vendu, Mme Y aurait-elle pu agir en exécution forcée ? Dans un cas pareil, il a des gens qui préféreraient payer 26 000 euros plutôt que d'être forcé à vendre.

Par **marianne76**, le **01/11/2012** à **15:59**

[citation]Dans la mesure où le juge doit restituer son exacte qualification au contrat, on peut considérer que 1590 est applicable même si les parties ne l'ont pas prévu expressément. [/citation]

Je ne suis pas du tout d'accord,

Les juges ici ont juste à qualifier le contrat synallagmatique ou unilatéral. Pour la clause vous êtes en train de dénaturer une clause claire du contrat ,si un juge du fond faisait cela il serait censuré par la cour de cassation, pour dénaturation du contrat .

[citation]Et si c'est M.X qui n'avait pas vendu, Mme Y aurait-elle pu agir en exécution forcée ? Dans un cas pareil, il a des gens qui préféreraient payer 26 000 euros plutôt que d'être forcé à vendre.[/citation]Peut être mais ce n'est pas ce qui a été prévu dans la promesse, une fois encore, les juges doivent respecter le contrat.

Par **flag67**, le **01/11/2012** à **16:03**

Donc en fait, on doit considérer qu'il y a clause de dédit sans arrhes.

Par **marianne76**, le **01/11/2012** à **16:06**

[citation]Donc en fait, on considère qu'il y a clause de dédit sans arrhes.
[/citation]

Les arrhes correspondent à un dédit, ici les parties ont convenu d'un dédit mais qui ne concerne que le bénéficiaire de la promesse ils en ont tout à fait le droit cela signifie effectivement qu'ils n'appliquent pas au contrat l'article 1590.

Par **flag67**, le **01/11/2012** à **16:10**

Du coup je n'ai toujours qu'un seul argument pour affirmer que cette promesse est synallagmatique : la rédaction du contrat. Je ne vois rien d'autre.

Par **marianne76**, le **01/11/2012** à **16:16**

Et oui, regardez tous les arrêts que je vous ai , ils visent tous 1134, il n'y a pas à sortir de là et lisez les attentivement les juges reprennent les clauses du contrat pour forger leur opinion

Par **marianne76**, le **01/11/2012** à **16:19**

Encore un arrêt récent celui là
qu'est ce qui est visé ? 1134 et comment arrive t'on à une solution en se penchant sur les écrits des parties , le droit ce n'est pas toujours une application automatique d'articles pour avoir la solution
arrêt du 20 juin 2012 3ème ch civ

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt (Poitiers, 18 février 2011), que par acte sous seing privé Mme X... a consenti à M. et Mme Y... une promesse de vente portant sur une maison d'habitation située au Maroc au prix de 3 500 000 dirhams ; que la promesse prévoyait qu'il résulterait de la non réalisation de l'une des conditions suspensives "la résiliation de la convention, les parties étant déliées de leurs engagements réciproques et la venderesse s'octroyant la somme de 350 000 dirham à titre de dédit" ; que la signature de l'acte authentique n'étant pas intervenue, les acquéreurs ont sollicité la restitution de la somme de 35 000 euros versée à titre d'avance sur le prix ;

Attendu que pour condamner Mme X... à payer aux acquéreurs la somme de 35 000 euros, l'arrêt retient que si la lettre du 28 janvier 2006 exprime, de la part de M. Y..., la volonté d'arrêter la vente, elle n'a reçu aucune réponse et n'a pas été réitérée et ne peut donc suffire

à constituer pour la venderesse une renonciation ferme et définitive à la vente ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que dans une lettre du 28 janvier 2006, l'acquéreur avait demandé l'arrêt de la vente, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE,

Par **marianne76**, le **01/11/2012** à **16:24**

Un arrêt de 2011 qui fait référence au dédit et à l'article 1590 et qui se rapproche un peu de votre cas

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 30 juin 2010), que M. X... a promis de vendre un bien immobilier à M. Y... au terme d'un acte du 2 septembre 2002 prévoyant que la réitération de la vente devait intervenir au plus tard le 19 novembre 2002 et stipulant une clause de dédit ; que le 14 octobre 2002, la commune d'Entrevaux (la commune) a exercé son droit de préemption ; que, par acte du 26 mars 2003, M. X... a vendu à la commune le bien litigieux ; que, par jugement du 6 octobre 2005, devenu irrévocable, le tribunal administratif de Marseille, saisi par M. Y..., a annulé la délibération du 2 décembre 2002 décidant d'acquérir la parcelle au prix demandé et l'arrêté du 5 décembre 2002 emportant notamment intention d'acquérir par voie de préemption ; que M. Y... a assigné la commune et les ayants droit de M. X... afin de voir prononcer l'annulation de la vente et de se voir reconnaître la qualité d'acquéreur du bien litigieux ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, qui est préalable :

Vu les articles 1589 du code civil et 31 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour déclarer recevable l'action de M. Y..., l'arrêt retient que la vente était parfaite entre les parties auxquelles la faculté de dédit permettait toutefois de se repentir jusqu'à la date prévue pour la réitération de l'acte, que c'est donc à tort que le tribunal a considéré, d'une part, que la stipulation du dédit était un élément du consentement des parties en vue de la formation du contrat de vente, d'autre part, que la promesse de vente était caduque, faute de réitération de l'acte avant le 19 novembre 2002, qu'en sa qualité d'acquéreur évincé, même si le vendeur pouvait encore se dédire, M. Y... avait intérêt à agir à raison de l'exercice irrégulier du droit de préemption par la commune, et était recevable en sa demande d'annulation de la vente passée au profit de cette dernière ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les parties n'avaient pas eu l'intention de faire de la réitération par acte authentique avant le 19 novembre 2002

une condition de leur engagement, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

Et sur le premier moyen du pourvoi principal :

Vu les articles 1134 et 1590 du code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande de M. Y... tendant à l'annulation de la vente conclue entre M. X... et la commune, l'arrêt retient que le prix demandé par le vendeur a été accepté par la commune, que les parties étaient informées de la difficulté soulevée par M. Y... qui contestait la régularité de la préemption et que ce dernier était exposé au risque de repentir du vendeur, lequel s'est finalement réalisé, peu important que ce soit à l'occasion de l'exercice irrégulier du droit de préemption de la commune ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si M. X... avait manifesté sa volonté de se délier de la promesse de vente, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen du pourvoi principal :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 juin 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Laisse à chacune des parties la charge de ses dépens ;

Comme vous pouvez le constater dans toutes les affaires que je vous donne la cour de cassation exige des juges du fond qu'ils vérifient ce qu'on voulu les parties, la réitération chez le notaire qui normalement n'est qu'une formalité sauf si les parties en ont décidé autrement , aux juges d'aller vérifier etc etc , donc étude du contrat encore et toujours l'ennui c'est que dans un cas pratique, le contrat on ne l'a pas sous les yeux...on a juste quelques éléments

Par **marianne76**, le **01/11/2012 à 16:38**

Ah évidemment qu'elle doit figurer dans le contrat, mais il n'est pas forcément nécessaire qu'elle soit nommée clause de dédit parfois les gens se trompent dans la terminologie. Le tout c'est qu'il y ait une clause permettant le rachat de sa liberté après peu importe comme elle se nomme là les juges peuvent requalifier si besoin (application du droit au fait)

Par **marianne76**, le **01/11/2012 à 16:49**

[citation]A bon ca va psk là je commençais à m'embrouiller. [/citation]

Je vous rassure moi aussi je commençais à me poser des questions quand je voyais toutes vos interrogations [smile4]

[citation]cest en regle generale le juge qui le dit.[/citation]

Attention le juge est là pour faire respecter un contrat, ce contrat a force obligatoire et cette

force obligatoire s'applique aux parties mais aussi au juge qui est tenu de le respecter, d'où sa recherche de ce qu'ont voulu les parties et pour le savoir il faut se pencher sur le contrat. Quand mes étudiants viennent se plaindre par rapport à un contrat qu'ils ont passé je ne peux pas leur répondre comme cela je leur demande toujours de me donner le contrat pour l'étudier. En matière de contrat c'est le 1er réflexe à avoir

Par **marianne76**, le **01/11/2012 à 17:01**

[citation]Oui mais par rapport à l'espèce du coup on peut prendre cet argument en compte ou pas? jsuis perdue

[/citation]

Prendre en compte quoi ? Moi aussi je suis perdue [smile36]

Dans la vraie vie si vous étiez avocate, le dossier aurait été bouclé depuis longtemps mais parce que vous auriez le contrat entre les mains [smile17]

Par **marianne76**, le **01/11/2012 à 17:19**

On défend qui ? Je ne sais plus [smile31][smile31][smile31]

Si c'est le vendeur on s'accroche au fait qu'il s'agit d'une promesse synallagmatique qu'il y avait une volonté d'acquérir de part et d'autre et que donc en conséquence il n'y a pas de nullité de la promesse pour défaut d'enregistrement, puisque cette nullité ne concerne que les PU et ici on est dans une PS. Nulle part il n'est indiqué que le bénéficiaire devra lever l'option. Nulle part il n'est indiqué qu'elle se réserve un temps pour réfléchir. En revanche il est prévu que le bénéficiaire doit signer l'acte authentique ce qui ne serait pas possible dans le cadre d'une PU puisque justement rien n'est décidé. La somme versée correspond à un dédit. La faculté de dédit est tout à fait compatible avec la perfection d'un contrat de vente qu'il s'agit donc pour le bénéficiaire de racheter sa liberté. Il est à noter d'ailleurs que le terme d'indemnité d'immobilisation (définissez) n'est d'ailleurs absolument pas indiqué. Ici le contrat indique bien qu'au lieu de signer le bénéficiaire pourra verser une somme de, on est bien dans le rachat de sa liberté et non dans le refus de lever une option qui n'existe pas.

Subsidiairement si la promesse était considérée comme synallagmatique invoquez l'absence de rencontre de volonté, le fait de s'être trompé sur la nature du contrat mais cela j'y crois moins.

Par **Elo13**, le **01/11/2012 à 17:45**

Merci c'est un peu ce que j'ai fait sa me rassure

Par **flag67**, le **01/11/2012 à 17:50**

Vous pensez que Mme Y va affirmer que le contrat n'a pas existé parce qu'elle c'est trompé

sur la nature du contrat.

Dans ce cas il va nous falloir parer cet argument, mais comment ?

Par **marianne76**, le **01/11/2012 à 17:51**

pffffffffffff et bien voilà on y est arrivé [smile4]

N'hésitez pas à donner ici le corrigé qu'on voit un peu ce qu'il voulait votre prof

Par **Elo13**, le **01/11/2012 à 17:53**

Lol pas de problème! En espérant quand même s'en sortir avec la moyenne ;-)

Par **marianne76**, le **01/11/2012 à 17:56**

[citation]Vous pensez que Mme Y va affirmer que le contrat n'a pas existé parce qu'elle c'est trompé sur la nature du contrat. [/citation]

Non je ne pense pas, ce que je vous ai indiqué c'est presque des hypothèses d'école il y a quelques cas très rares on l'on se trouve face à cette erreur "obstacle" . En matière de promesse de vente immobilière je n'ai jamais vu cet argument invoqué, sauf peut être une fois sur un prix (mélange entre les anciens et nouveaux francs)

Par **flag67**, le **01/11/2012 à 18:12**

Désoler de revenir sur un problème précédent, à propos de ces maudits arrhes. En fait pour qu'il y ait arrhes, il aurait fallu que le contrat stipule **expressément** que M.X doit payer le double s'il ne vend pas.

Mais dans ce cas, pourquoi les arrhes sont prévus par le code civil puisqu'ils ne sont soumis a aucun régime particulier. Si 1590 n'existait pas, l'on pourrait quand même stipuler la même chose en application liberté contractuelle.

L'intérêt d'une disposition supplétive n'est-il pas de s'appliquer justement lorsque les parties ne l'on pas prévu ?

Par **marianne76**, le **01/11/2012 à 18:30**

Les règles supplétives ne s'appliquent que si les contractants le veulent, on peut donc y renoncer. Dans le cas présent de manière très claire il est indiqué que c'est le bénéficiaire de

la promesse qui devra cette somme est seulement lui , c'est donc la volonté des parties de ne rien mettre sur la tête du vendeur.

[citation]Mais dans ce cas, pourquoi les arrhes sont prévus par le code civil puisqu'ils ne sont soumis a aucun régime particulier. Si 1590 n'existait pas, l'on pourrait quand même stipuler la même chose en application liberté contractuelle. [/citation]

Tout à fait , mais il y a plein d'articles comme cela

Par **marianne76**, le **01/11/2012** à **18:34**

Audience publique du vendredi 12 février 1971

N° de pourvoi: 69-14146

Publié au bulletin REJET

SUR LE MOYEN UNIQUE : ATTENDU QU'IL RESULTE DES ENONCIATIONS DES JUGES DU FOND QUE, PAR ACTE EN DATE DU 15 DECEMBRE 1967, MOOS A PROMIS DE VENDRE UN APPARTEMENT A LALOUCETTE, POUR UN PRIX DETERMINE, ETANT STIPULE QUE LA LEVEE DE L'OPTION DEVAIT SE FAIRE AU PLUS TARD LE 29 FEVRIER 1968 DE MANIERE A CE QUE LA REALISATION DE LA VENTE PAR ACTE AUTHENTIQUE INTERVIENNE AVANT CETTE DATE ;

QUE LALOUCETTE A VERSE, LORS DE LA SIGNATURE DE CET ACTE SOUS SEING PRIVE ET A TITRE D'ARRHES, UNE SOMME DE 50000 FRANCS QUI DEVAIT S'IMPUTER SUR LE PRIX DE VENTE EN CAS DE REALISATION OU DEMEURER ACQUISE A MOOS, FAUTE PAR LE BENEFICIAIRE DE REALISER LA VENTE DANS LES CONDITIONS ET LE DELAI PREVUS ;

QUE LALOUCETTE, AYANT VAINEMENT FAIT SOMMATION A MOOS, PAR EXPLOIT DU 21 FEVRIER 1968, DE SE PRESENTER CHEZ LE NOTAIRE POUR SIGNER L'ACTE DE VENTE, L'A ASSIGNE A CETTE FIN ;

ATTENDU QU'IL EST FAIT GRIEF A LA COUR D'APPEL D'AVOIR DECIDE QUE, FAUTE PAR MOOS DE SIGNER L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE DANS LES QUINZE JOURS DE LA SIGNIFICATION DE SON ARRET, CELUI-CI VAUDRAIT ACTE DE VENTE, ALORS, SELON LE MOYEN, QUE L'ARTICLE 1590 DU CODE CIVIL, SUPPLETIF DE LA VOLONTE DES PARTIES, MET A LA CHARGE DU VENDEUR, QUI REFUSE DE REALISER LA CONVENTION A LAQUELLE IL S'EST ENGAGE, LA RESTITUTION DU DOUBLE DES ARRHES ;

QUE CES ARRHES ONT LE CARACTERE DE DOMMAGES-INTERETS FORFAITAIEMENT ET CONVENTIONNELLEMENT FIXES PAR LES PARTIES ET QUE LE SEUL REFUS, PAR L'UNE D'ELLES, DE TRANSFORMER EN VENTE LA PROMESSE

DE VENTE AVEC ARRHEES ENTRAINE L'OBLIGATION, POUR LA PARTIE QUI REFUSE, D'OPERER LE VERSEMENT PREVU A L'ARTICLE, DE TELLE MANIERE QUE LES JUGES DU FOND, QUI CONSTATENT LE REFUS DU VENDEUR, ONT L'OBLIGATION D'EN TIRER LES CONSEQUENCES LEGALES, SANS AVOIR A RECHERCHER LES MOTIFS DUDIT REFUS AINSI CELUI-CI A ETE ASSORTI DE L'OFFRE DU DOUBLE DES ARRHEES ;

MAIS ATTENDU, QUE POUR DECIDER COMME ELLE L'A FAIT, LA COUR D'APPEL S'EST LIVREE A UNE ANALYSE SOUVERAINE DE LA VOLONTE COMMUNE DES PARTIES A L'ACTE ET A ESTIME QUE CELLES-CI AVAIENT DECIDE DE LIMITER A LA DATE PREVUE POUR LA REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE, SOIT AU 29 FEVRIER 1968, LA FACULTE DE DEDIT DE L'UNE COMME DE L'AUTRE ;

QU'ELLE A RELEVÉ ENSUITE QU'AU DERNIER JOUR DU DELAI MOOS S'ETAIT REFUSE A SIGNER L'ACTE DE VENTE POUR DES MOTIFS QUI ETAIENT ETRANGERS A L'INTENTION D'EXERCER LADITE FACULTE ET SANS FAIRE AUCUNE OFFRE DE RESTITUTION DU DOUBLE DES ARRHEES, ALORS QUE LALOUETTE AVAIT DEJA LEVE L'OPTION ;

QU'ELLE EN A DEDUIT, PAR UNE APPRECIATION SOUVERAINE, QUE, DANS LE DELAI FIXE, LE VENDEUR N'AVAIT PAS VOULU USER DE LA FACULTE DE DEDIT PREVUE A L'ARTICLE 1590 DU CODE CIVIL ;

QUE, PAR CES MOTIFS, ELLE A LEGALEMENT JUSTIFIE SA DECISION ;

QU'AINSI LE MOYEN NE PEUT ETRE ACCUEILLI ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 24 AVRIL 1969 PAR LA COUR D'APPEL DE PARIS ;

Par **marianne76**, le **01/11/2012** à **18:39**

Encore un pour la route [smile4]

Références

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du jeudi 12 décembre 1968

Publié au bulletin REJET.

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

SUR LE PREMIER MOYEN : ATTENDU QU'IL EST REPROCHE A L'ARRET CONFIRMATIF ATTAQUE, QUI DECIDE QUE LES CONSORTS Y... SERONT TENUS DE DONNER LEUR CONCOURS ET LEUR SIGNATURE EN VUE DE LA REGULARISATION DE L'ACTE DE VENTE PAR LEQUEL JOSEPH Y... AVAIT VENDU SA MAISON A DESPIERRES, MOYENNANT LE PRIX DE 35000 FRANCS AUQUEL S'AJOUTE UN VERSEMENT DE 5000 FRANCS, FAUTE DE QUOI LA DECISION RENDUE EN TIENDRA LIEU, DE NE FAIRE AUCUNE MENTION DE LA DAME MARIE X... VEUVE Y..., MERE DU VENDEUR, CONDAMNEE SOLIDAIREMENT AVEC DAME MORVAN VEUVE Y... ET QUI AVAIT ETE REGULIEREMENT MISE EN CAUSE, EN APPEL, PAR CETTE DERNIERE ;

SUR LE SECOND MOYEN PRIS EN SES DEUX BRANCHES : ATTENDU QU'IL EST EGALEMENT FAIT GRIEF A L'ARRET ATTAQUE, D'UNE PART, D'AVOIR DENATURE L'ACTE PRODUIT QUI, CONSISTANT EN UN SIMPLE RECU, N'INDIQUAIT NI LA CAUSE NI L'AUTEUR DU VERSEMENT DES FONDS ET QUI, A DEFAUT D'ACCORD DE CE DERNIER, NE POUVAIT PAR LUI-MEME FAIRE LA PREUVE D'UN CONTRAT SYNALLAGMATIQUE DE VENTE ;

QUE, D'AUTRE PART, SELON LE POURVOI, DANS LE CADRE DE LA PROMESSE DE VENTE AVEC ARRHEES SUBSIDIAIREMENT INVOQUEE PAR VEUVE Y... ET ENVISAGEE PAR L'ARRET, L'ACCEPTATION DE CETTE PROMESSE N'ETAIT PAS DE NATURE A JUSTIFIER LE REJET DE L'OFFRE DE DAME MORVAN VEUVE Y... TENDANT A SE DEDIRE EN REMETTANT AU BENEFICIAIRE DE LA PROMESSE UNE SOMME DOUBLE DE CELLE QUI AVAIT ETE RECUE PAR SON AUTEUR, DES LORS QUE LA FACULTE RECIPROQUE DE DEDIT RESULTANT DE LA STIPULATION D'ARRHEES N'ETAIT EN RIEN INCOMPATIBLE AVEC LA PERFECTION DE LA VENTE ;

MAIS ATTENDU, SUR LE PREMIER GRIEF, QUE C'EST PAR UNE INTERPRETATION NECESSAIRE DE L'ACTE LITIGIEUX, EXCLUSIVE DE DENATURATION, QUE LES JUGES DU FOND ONT DECIDE QU'IL CONSTITUAIT UNE VENTE PARFAITE ENTRE LES PARTIES QUI AVAIENT MANIFESTE LEUR ACCORD SUR LA CHOSE ET SUR LE PRIX ET QU'A SUPPOSER QUE L'ACTE PUISSE S'ANALYSER EN UNE PROMESSE DE VENTE FAITE PAR Y... A DESPIERRES, CETTE PROMESSE, CONCUE SANS DELAI IMPARTI, AVAIT ETE ACCEPTEE PAR DESPIERRES LE 25 SEPTEMBRE 1959 LORSQU'IL AVAIT FAIT SOMMATION AUX AYANTS DROITS DE Y... DE COMPARAITRE DEVANT LE NOTAIRE POUR SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE ;

QUE, SUR LE SECOND GRIEF, LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1590 DU CODE CIVIL N'ETANT QUE SUPPLETIVES DE LA VOLONTE DES PARTIES, C'EST DANS L'EXERCICE DE LEUR POUVOIR SOUVERAIN D'APPRECIATION QUE LES JUGES DU

FOND ONT CONSIDERE, D'APRES LES CIRCONSTANCES ET FAITS DE LA CAUSE, QUE Y... AVAIT ACCEPTE UNE PARTIE DU PRIX VERSE A VALOIR, C'EST-A-DIRE A TITRE D'ACOMPTE ET NON DE DEDIT ;[s]/[s]

Et voilà encore une interprétation du contrat par les juges du fond avec une appréciation souveraine des faits

D'OU IL SUIT QUE LE SECOND MOYEN NE SAURAIT PAS DAVANTAGE ETRE RETENU ;

Par **marianne76**, le **01/11/2012 à 18:44**

Juste un extrait d'un arrêt de 1960 "MAIS ATTENDU QUE LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1590 DU CODE CIVIL NE SONT QUE SUPLETIVES DE LA VOLONTE DES PARTIES ET QUE C'EST DANS L'EXERCICE DE LEUR POUVOIR D'APPRECIATION QUE LES JUGES DU FOND ONT CONSIDERE QU'IL N'Y AVAIT PAS LIEU D'AJOUTER AU PROFIT DES EPOUX B... UNE FACULTE DE DEDIT QUE LA Y... CLAIRE ET PRECISE NE CONTIENT PAS" ; Voilà ce que je vous dis depuis le début il n'y pas lieu d'ajouter une faculté de dédit (sur la tête du vendeur) puisque la clause claire et précise ne le prévoit pas

Par **Elo13**, le **01/11/2012 à 18:47**

Quoi? la clause de dédit c pas bon? Pas compris

Par **flag67**, le **01/11/2012 à 19:09**

Si la clause de dédit c'est bon.

On parlait des arrhes.

Par **marianne76**, le **01/11/2012 à 19:09**

Je suis en train de vous expliquer que l'article 1590 est supplétif et que lorsque les clauses sont claires , il n'y a pas lieu d'appliquer 1590 c'est tout , c'est exactement le cas dans l'affaire de 1960 que je viens de vous donner, il y a une clause nous dit l'arrêt claire et précise, il n'y a donc pas lieu d'ajouter un dédit qui ne figure . Donc dans votre cas il n'y a pas lieu de considérer qu'il y a une clause de dédit ou arrhes si vous voulez sur la tête de votre vendeur ce n'est pas compliqué

Par **Elo13**, le **01/11/2012 à 19:13**

aaa ok ok. Autant pour moi[smile9]

Par **Elo13**, le **01/11/2012 à 19:15**

j'ai une autre question mais qui n'a rien à voir avec ce cas pratique.
J'ai un exercice commentaire composé et je trouve sans pb trois problématiques pour chq arrêt, mais je n'arrive pas à trouver une problématique generale. Mon commentaire concerne le fond de commerce ac la clientèle.
Si je vous donne mes problématiques pensez vous pouvoir m'aider? Merci

Par **marianne76**, le **01/11/2012 à 19:19**

Raaaaaaaaaaaaaaaaahhhhhhhhhhhhhhhhhhhhh
J'espère que vous allez faire souffrir autant votre chargé de TD chacun son tour
[smile9][smile9][smile9][smile9]

Par **Elo13**, le **01/11/2012 à 19:20**

Lol dsl , mais tu conseilles et expliques plutôt bien !
Sa te gêne si je t'expose mes problématiques? [smile9][smile9][smile9]

Par **marianne76**, le **01/11/2012 à 19:25**

[citation]mais tu conseilles et expliques plutôt bien ! [/citation]
Merci vous me rassurez vu que c'est mon boulot!
[citation]Sa te gêne si je t'expose mes problématiques?
[/citation]
Pas du tout si je me suis mise sur ce forum c'est pour aider [smile3]
Mais je ne sais pas ce qu'est un commentaire composé
les 4 exercices connus en droit sont
la dissertation
le commentaire de texte ou d'articles
le cas pratique
le commentaire d'arrêt
Commentaire composé ?? Un exercice d'un genre nouveau ???
Pour info je suis plus civiliste que commercialiste mais dites toujours je verrais bien

Par **marianne76**, le **01/11/2012 à 19:36**

ce n'est pas plutôt un commentaire comparé qu'il vous demande ?

Par **Elo13**, le **01/11/2012** à **19:38**

Non il a bien écrit composé.

Et le pb c'est qu'en cours dans ce genre de cas, le chargé ns faisait arrêt par arrêt donc un pb pour chaque arrêt. Mais là elle a été claire, elle nous a dit un pb...D'où le hic

Mais dans la forme j'ai l'impression que sa ressemble à un comparé

Par **marianne76**, le **01/11/2012** à **19:42**

Sauf qu'un comparé on le fait avec deux arrêts et pas trois mais bon tout se perd tout se perd où sont les fondamentaux ?

Vous me posez une colle car que veut-il que vous fassiez avec ces arrêts ?

Par **Elo13**, le **01/11/2012** à **19:44**

Lol. -_-

Enfin la c'est composé je pense que c'est moins le fait de comparer enfin moi j'ai étudié les arrêts o cas par cas comme elle nous la dit. après elle veut qu'on fasse la fiche en détaillant chq fait, procédure et tout sauf le pblématique qu'il faut mettre en commun.

Avez vous une idée de problématique par rapport au trois que je vous ai dit?

Là pour le coup la fiche darret comme elle la veut sa me fait penser à un commentaire composé.

Après j'ai une idée de plan vous me direz tère ce que vous en pensez après

Après le plan bé faut essayer de regrouper les arrêts de bien parler de tous quoi psko final les arrêts se lient un peu quand on les lit

Par **Elo13**, le **01/11/2012** à **19:55**

Je pense que pour la fiche darrêt fo vrm faire comme si ct un commentaire composé... Ap coté plan b fo essayer de regrouper les idées de chq arrêts quoi..Moi je le vois comme sa en plus les arrêts sont liés ...

Par rapport à mes problématiques on pourrait en sortir une problématique commune?

Franchement je trouve pas sa me fait rager

Par **marianne76**, le **01/11/2012** à **19:57**

Vous dites que vous avez une idée de plan c'est laquelle ?

Par **marianne76**, le **01/11/2012** à **20:08**

Le 1er plan me semble mieux que le 2ème qui tire vers la dissertation
Je trouve que vous avez pas mal tiré parti des arrêts (il y a peut être la non immatriculation qu'il faudra caser quelque part comme étant sans incidence)

Par **Elo13**, le **01/11/2012** à **21:12**

Bé tes idées ressemblent un peu à ce qu'on a dit. Concernant la clause de dédit tu l'as trouvé avant ou après de lire tout sa? Psk justement nous ce qu'on se posait c'est que comme le prof en avait pas parlé en cours... Du coup si toi aussi tu en as déduit sa c'est que sa doit etre bon tu vois?

Pour lestopel jsuis mitigée sur ce sujet.. C'est aller loin quand même... Enfin après je sais pas franchement mais moi j'en parlerai pas...
Voilà.

Par **Niconkb**, le **01/11/2012** à **22:53**

J'ai trouve la clause dès le départ de mes recherches c'était mon seul point de connection avec l'indemnité d'immobilisation

Il est vrai qu'il n'en a pas parlé en cours mais d'une part il a dit que son cours était un Résumé des points que nous devons étudier avant de venir en cours, d'autre part il nous a laissé "beaucoup" de temps pour le faire..

Par **flag67**, le **01/11/2012** à **22:57**

Dans le cas pratique, on doit défendre M.X qui est le défendeur et non le demandeur. Or le cas pratique ne mentionne qu'un seul fondement de la demandeuse (Mme Y) : celui du non-enregistrement.

Doit-on mentionner les autres fondements d'annulation qu'elle pourrait invoquer afin de les réfuter, même s'ils ne sont pas inclus dans le cas pratique ?

Doit-on par exemple réfuter l'idée que les 13 000 euros soient une clause pénale et qu'elle puisse ainsi en demander l'annulation sur le fondement de l'alinéa 2.

Par **Elo13**, le **01/11/2012** à **23:10**

niconk , oui sa confirme ce que j'ai fait donc c'est rassurant!
Flag oui tu peux le faire o debut je pense

Par **Niconkb**, le **01/11/2012 à 23:21**

Le charge de td nous a mis en garde sur la tentation d expliquer tout les régimes possibles
Il nous a recommandé si nous avons une idée particulière d uniquement la balaye en une phrase
Mais il me semble que la plus qualifiée pour répondre a toutes nos questions reste
Marianne76

Par **flag67**, le **01/11/2012 à 23:34**

J'ajoute une chose. Le cas pratique commence par "M.X a promis le 14 janvier 2007 de vendre à Mme Y un appartement pour le prix de 130 000 euros. M.X a remis le même jour à Mme Y un **écrit** précisant l'adresse de l'appartement et le prix, **que les deux parties ont signé**". Cette phrase entraîne deux questions :

1° Doit-on considérer que "l'écrit" est séparé de la promesse, qu'il a été donné après la promesse, ou bien s'agit-il du même acte ?

2° S'il s'agit effectivement d'un écrit séparé et postérieur, doit-on considérer que cet écrit constitue une acceptation de Mme Y, dans laquelle elle abandonne son droit à refuser de signer, rendant ainsi la promesse définitivement synallagmatique ? Ou mieux encore, comme une promesse synallagmatique autonome annulant la précédente ? Dans les deux cas M.X pourrait, par demande reconventionnelle, poursuivre Mme Y en exécution forcée, ou la dissuader de le poursuivre par cette menace.

Cela fait penser à un arrêt de 1992 proposé au tout début de la discussion (numéro de pourvoi 90-12415).

Cette théorie m'a l'air foireuse, mais là encore je préfère soumettre toutes les possibilités.

Par **flag67**, le **02/11/2012 à 02:48**

Une précision supplémentaire (décidément), mais plus sérieuse que la question précédente : lorsqu'il y a une clause de dédit, le bénéficiaire doit expressément l'utiliser. C'est à dire que le bénéficiaire doit explicitement manifester qu'il décide de faire usage de cette clause et refuse de signer (éventuellement, en manifestant par écrit ce refus de signer).

C'est la différence avec une PUV, dans laquelle il faut au contraire manifester pour acheter plutôt que pour ne pas acheter.

Par **kilouch**, le **02/11/2012** à **09:47**

Bonjour à tous,

Quelle surprise de tomber sur ce forum en googlisant "nullité sur le fondement de 1589-2"... je fais moi aussi parti du lot de gens qui ont ce sujet à rédiger pour la semaine prochaine...

Je suis par ailleurs rassurée de voir que mes arguments se rapprochent des vôtres.

pour répondre à elo13 j'avais moi aussi envisagé la clause de dédit en feuilletant le CC et

notamment la jp en dessous de 1590 CC. Je pense que c'est l'un des arguments à développer même si le prof n'en parle pas dans le cours... il nous donne ce sujet à faire à la maison, normal qu'il y ait des recherches perso à effectuer !

J'ai lu en diagonale le forum mais il me semble que vous ne parlez pas d'un élément et particulièrement d'un arrêt de l'assemblée plénière de la CCASS du 24 février 2006 qui juge que "ne constitue pas un promesse unilatérale soumise à l'art 840 A CGI une promesse de vente contenue dans un accord constituant une transaction entre les parties"...

N'est-ce pas un argument à envisager au soutien de notre défense, les juges ayant clairement tendance et dénaturer la qualification de PUV pour éviter que des personnes de mauvaise foi comme ici Mme Y aient gain de cause..

Qu'en pensez vous ?

Par **kilouch**, le **02/11/2012** à **12:25**

Décidemment la formulation manque de clarté à mon sens...

Pour répondre à flag67 [citation]1° Doit-on considérer que "l'écrit" est séparé de la promesse, qu'il a été donné après la promesse, ou bien s'agit-il du même acte ?

[/citation]

Je me suis moi aussi posé la même question mais je pense qu'il s'agit bien d'un seul et même acte ...

Par **Elo13**, le **02/11/2012** à **15:34**

Est-ce que l'indemnité d'immob peut être considérée comme trop élevée et donc justifier que la puv devienne psv ou pas?

Par **Niconkb**, le **02/11/2012** à **15:47**

C est a la libre appréciation du juge

De plus des arrêts ont déjà accepté que 10% de la somme ne permettait pas de qualifier une p. Synallagmatique

Ça semble périlleux de baser son argumentation sur ça du coup :/

Par **flag67**, le **02/11/2012 à 15:48**

Réponse au poste de Elo de 15:34 : En l'espèce non. L'indemnité est de 10% pour quatre mois d'immobilisation, c'est raisonnable selon la jurisprudence et la doctrine (voir un arrêt de la chambre commerciale du 9 novembre 1971, dans l'édition Dalloz 2010 du code civil, cet arrêt figure au point 12 de l'article 1589).

Sinon, j'en profite pour te demander les qualifications non pertinentes que tu as évacuées dans ta position du problème.

Par **flag67**, le **02/11/2012 à 16:11**

J'ai fais presque pareil.

Cependant je n'ai pas compris quelle est la première qualification que tu as évacuée sur la restitution du prix.

Tu parles du prix de l'option ?

Par **Elo13**, le **02/11/2012 à 16:14**

tu sais dans le cas elle demande la restitution du px (13000e) et le mec il veut pas. B cest sa que jai évacué.

Et tes arguments du coup sont lesquels?

Par **flag67**, le **02/11/2012 à 16:24**

Mais c'est cela que ne comprend pas : la position du problème vise seulement à distinguer les qualifications possibles : l'une où M.X doit payer (promesse unilatérale) l'autre où il garde les 13 000 euros (promesse synallagmatique).

L'argumentation sert ensuite à démontrer laquelle de ces deux qualifications est la bonne (pour nous, celle favorable à M.X).

Tout le travail - position du problème ET argumentation - vise à éviter qu'il paye les 13 000 euros. Comment peut-on évacuer ça dans la position du problème ?

Par **flag67**, le **02/11/2012 à 16:38**

Tu veux dire qu'il faut évacuer en position du problème l'idée selon laquelle la promesse est

unilatérale ?

Par **Elo13**, le **02/11/2012** à **16:47**

Non lol!

Sinon après tu n'as plus rien à dire dans ton argumentaire dc cest mort!

Non POSES LES QUALIFICATIONS: DEFINITION + DIFFERENCE

Par **flag67**, le **02/11/2012** à **16:51**

Et du coup, c'est quelle(s) qualification(s) que tu **évacues** ?

Par **Elo13**, le **02/11/2012** à **17:01**

bé moi j'évacue la première question que la femme pose. Et ap je prépare à l'argumentation qui va venir comme je te lai dit en donnant les définitions + différence d'une puv et psvn et dc je commence à entrer ds le coeur du sujet quoi

tu peux pas évacuer directement la puv sinon après tu n'as plus rien à dire dans l'argumentation. enfin perso je vois la chose comme sa pk comment tas fait toi? Ta évacuer directement la puv?

Par **flag67**, le **02/11/2012** à **17:07**

Pas du tout, mais je ne comprend toujours pas ce que tu as évacué. Ça doit être un problème de communication.

Ce qu'on doit évacuer, c'est une ou plusieurs qualifications juridiques non pertinentes, la clause pénale par exemple.

Quel rapport avec la demande de Mme Y (qui n'est pas une question, c'est une demande) ?

Par **Elo13**, le **02/11/2012** à **17:13**

Bé étant donné qu'elle fait une "demande" de restitution", même si ce n'est pas le coeur du sujet il faut bien en parler et l'évacuer sinon quel intérêt y a-t-il à l'énoncer?

Et pour la clause pénale qu'a tu dis?

Moi je n'ai pas évacué la puv dans la position du pb car sinon, je ne voyais pas quoi mettre dans mes arguments en fait

Par **flag67**, le **02/11/2012** à **17:19**

Oui absolument, la PUV n'est pas du tout à évacuer on est bien d'accord là dessus.

La clause pénale, c'est un exemple de qualification des 13000 euros que l'on pourrait considérer comme non-pertinent en l'espèce, c'est ce genre de choses qui sont à évacuer.

Par contre on ne peut pas évacuer la demande de restitution, l'objet du devoir et d'éviter qu'elle n'aboutisse. Ce sont des qualifications que l'on doit évacuer, une demande n'est pas une qualification. La clause pénale est un exemple de qualification.

En fait t'as pas trouvé de qualification juridique non pertinente à évacuer.

Par **Elo13**, le **02/11/2012** à **17:27**

Je vois.

Mais j'ai du mal à distinguer la clause pénale de l'indemnité d'immobilisation en fait...

Explication?

Pk l'as tu évacuer et cmt as tu structurer o final ta position?

Par **flag67**, le **02/11/2012** à **17:39**

Je suis sûr que c'est pas une clause pénale, mais j'hésite entre évacuer la clause pénale en position du problème et en parler à la fin.

Si c'est une clause pénale au sens 1226, le juge peut la réduire en application 1152, et ordonner que M.X rende une partie des 13 000 euros.

Cependant la clause pénale sanctionne l'inexécution du contrat, or ici c'est le contrat qui prévoit explicitement que Mme Y peut refuser. C'est tellement évident que j'hésite même à ne pas en parler du tout.

Le problème dans cette affaire, c'est que le cas pratique nous dicte le fondement de Mme Y (1589-2) que nous devons-donc réfuter. Du coup je ne sais pas s'il l'on peut évoquer d'autres fondements qu'elle pourrait invoquer pour récupérer les 13 000 euros, même s'ils n'ont rien à voir avec 1589-2.

Par **sixtine**, le **02/11/2012** à **18:02**

Bonjour,

Je viens de lire les 7 pages de réflexion et je constate qu'on tourne tous autour des mêmes

arguments ^^

J'ai une question cependant:

Certains ont parlé de clause de dédit.

Cela ne paraît pas compliqué à défendre compte tenu que Mme Y paie cette indemnité de 10% le même jour que la promesse de vente et le même jour que la signature de cette clause...?

Cela me paraît bizarre qu'elle consente à une promesse de vente et qu'elle récupère sa liberté le même jour...

Je bug sur cette qualification... J'ai juste dit pour le moment que cela marquée bien son accord à la vente et comme quoi elle mettait tout de son côté pour pouvoir la faire et qu'ainsi ça démontrait la PSV...

Par **flag67**, le **02/11/2012** à **18:10**

Sixtine, est-ce que tu as d'autres arguments que la clause de dédit ?

Par **sixtine**, le **02/11/2012** à **22:33**

J'ai utilisé la promesse de vente avec accord sur le prix et la chose

ensuite j'ai argumenter sur le fait qu'elle signait la clause et que dans tous les cas (quelque soit la qualification de la clause) cela montrait son accord à la vente donc je m'en suis servi pour qualifier la promesse de synallagmatique.

J'ai qualifié la clause de clause d'immobilité car un arrêt de la cour de cass déclare que cela peut être utilisé même dans un cas de PSV.

Et j'ai fondé tout ça avec 1134 et 1589

Par **Elo13**, le **04/11/2012** à **22:11**

Est ce que quelqu'un qui a en td droit commercial sait si une clientèle indépendante et synonyme avec clientèle personnelle ou pas? Je n'ai pas très bien compris ce terme en td

Par **marianne76**, le **06/11/2012** à **00:24**

Bonsoir ,

Pour répondre à Elo13

La clientèle est une condition essentielle de l'existence d'un fonds de commerce , il n'y a pas de fonds quand il n'y a pas de clientèle affirme la cour de cassation. La clientèle doit être réelle et sérieuse. Il doit être également établi l'existence d'une clientèle personnelle attachée

à l'activité du commerçant . Cette condition peut être difficile à remplir suivant le contexte économique et géographique de l'exploitation. Il me semble que , vous aviez au moins deux arrêts à traiter sur cette question. C'est ainsi que dans votre arrêt de juillet 2008, L'autorisation donnée au gardien d'un refuge d'y exercer une activité de restauration, sous le rapport juridique de dépendance que constitue le mandat de gestion de ce refuge, ne lui permet pas de revendiquer l'existence d'une clientèle indépendante attachée à un fonds de commerce.

Par **Elo13**, le **06/11/2012** à **11:56**

Marianne bonjour.

Merci de me répondre. C'est gentil. :)

Dans ce type de commentaire, je pense avoir tous les éléments. Le problème c'est que j'ai plusieurs plans et ne sait pas trop lequel est le plus adéquat (le dernier que je vous avais montré pose problème. En effet, je pense que la clientèle indépendante doit se retrouver dans la même partie que la clientèle personnelle ou propre).

Je vous envoie en message privé mes plans avec une problématique générale que j'ai peut être trouvé. Pouvez vous m'aider et me répondre via mail privé?

Merci beaucoup.

Par **marianne76**, le **08/11/2012** à **13:14**

[citation]Certains ont parlé de clause de dédit.

Cela ne parait pas compliqué à défendre compte tenu que Mme Y paie cette indemnité de 10% le même jour que la promesse de vente et le même jour que la signature de cette clause...?

Cela me parait bizarre qu'elle consente à une promesse de vente et qu'elle récupère sa liberté le même jour...

[/citation]

Ce n'est pas exactement cela, en règle générale la somme est versée le jour même de la signature, reste acquise au promettant si le bénéficiaire rachète sa liberté, et sinon est déduite ultérieurement du coût total.

Après reste la qualification de la clause prévoyant ladite somme d'argent, souvent 10% correspondant à une indemnité d'immobilisation et donc tout dépend ensuite de ce qu'ont voulu les parties. Pour toutes ces affaires là, la cour de cassation vise toujours l'article 1134

Par **marianne76**, le **08/11/2012** à **17:15**

Dernière chose,

En pratique lorsque l'on passe par un professionnel pour rédiger la promesse. Si l'on passe par un agent immobilier ils ont des contrats types évidemment et il s'agit toujours d'une promesse synallagmatique. Ce n'est guère que chez les notaires que l'on trouve des promesses

unilatérales, mais bon cela vous ne pouvez pas l'intégrer dans votre réponse

Par **Elo13**, le **08/11/2012 à 17:18**

Je vous ai envoyé un mail privé un peu long je reconnais mais pouvez vous y jeter un oeil et me dire ce que vous en pensez? Merci

Par **marianne76**, le **08/11/2012 à 17:39**

Bonsoir,
Je vous ai répondu , mais une réponse de civiliste [smile3]Elle vaut ce qu'elle vaut, des années que je n'ai pas fait de droit commercial [smile9]

Par **Elo13**, le **08/11/2012 à 17:41**

Merci. Ce que vous m'avez dit me rassure. J'espère que j'aurai une note correcte... Merci d'avoir pris le temps de lire mon roman lol.

PS: J'avais bien repris mon premier plan sauf que la clientèle indépendante je au lieu de la mettre ds le I A je l'ai relié au II A et B en fait car c'était un peu en lien. Mais oui sinon c'était un peu le même style de plan un peu plus approfondie que celui que je vous avais envoyé

Par **marianne76**, le **08/11/2012 à 17:48**

Donc cela devrait le faire [smile4], Vous me direz

Par **Elo13**, le **08/11/2012 à 17:52**

Oui bien sûr. Je vous tiens au courant avec le civil. ;)
Mon IA est peut etre trop notion à mon gout mais bon... On verra bien