

# boniface & associates

CABINET D'AVOCATS

[cabinet-boniface.fr](http://cabinet-boniface.fr)

LETTRE D'ACTUALITE 2023/04

## VENTE IMMOBILIERE

### Promesse de vente et vente forcée :

La Cour de cassation jugeait, depuis de nombreuses années, que la levée de l'option par le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente postérieurement à la rétractation du promettant excluait toute rencontre des volontés, de telle sorte que la vente forcée du bien ne pouvait pas être ordonnée par un Tribunal (voir 3e Civ., 15 décembre 2009, pourvoi n° 08-22.008 ; 3e Civ., 11 mai 2011, pourvoi n° 10-12.875, Bull. 2011, III, n° 77 ; Com., 13 septembre 2011, pourvoi n° 10-19.526).

Cependant, l'article 1124, alinéa 2 du code civil (issue de l'ordonnance du 10 février 2016) prévoit désormais que la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat. Il en résulte que **le promettant** signataire d'une promesse unilatérale de vente s'oblige définitivement à vendre, dès la signature de la promesse et **ne peut plus se rétracter**.

En effet, à la différence de la simple offre de vente, la promesse unilatérale de vente est un contrat, préalable au contrat définitif, qui contient, outre le consentement du vendeur, tous les éléments essentiels du contrat définitif.

La Chambre Commerciale de la Cour de Cassation dans un arrêt du 15 mars 2023 (21-20399) juge que la révocation de la promesse, avant l'expiration du temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis et casse l'arrêt de la Cour d'Appel de RENNES qui avait refusé d'ordonner la vente forcée du bien.

Ce faisant, la Chambre Commerciale rejoint la position déjà adoptée par la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de Cassation dans une série d'arrêts de l'année 2021 (3e Civ., 23 juin 2021, pourvoi n° 20-17.554 3e Civ., 20 octobre 2021, pourvoi n° 20-18.514, en cours de publication).

## URBANISME & VENTE IMMOBILIERE

**Obligation de conformité et de délivrance, Cour de Cassation 16 mars 2023 :** Dans cet arrêt la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de Cassation (21-19460) juge que la conformité d'un bien vendu aux spécifications contractuelles s'apprécie au jour de la délivrance du bien. Lorsqu'il s'agit de la vente d'un terrain, cette délivrance s'entend du jour de la remise du titre de propriété, soit le jour de la signature de l'acte authentique. L'acquéreur d'un terrain ne peut donc se plaindre de la caducité d'un permis de construire, attaché au terrain qu'il a acquis, dès lors que cette caducité résulte d'un jugement postérieur à l'acquisition. Et peu importe, pour la Cour de Cassation, que cette caducité ait un effet rétroactif à l'acquisition du terrain. Au jour de la vente, le terrain était assorti d'un permis de construire.

---

## CREDIT IMMOBILIER

---

**Mise en œuvre d'une clause résolutoire** : dans un arrêt du 22 mars 2023 (21-16.044), qui sera publié au bulletin, la 1<sup>ère</sup> chambre civile de la Cour de Cassation considère que la mise en œuvre d'une clause résolutoire (prévoyant la résolution de plein droit d'un contrat de prêt) par une société de titrisation, venant aux droits d'un établissement bancaire, suppose pour être effective, de laisser au débiteur « un délai raisonnable » pour s'acquitter des échéances impayées. Dans l'espèce traitée, la clause résolutoire prévoyait la résolution après l'écoulement d'un délai de 8 jours suivant mise en demeure de payer. Pour la Cour de Cassation, un tel délai ne constitue pas « un préavis d'une durée raisonnable ».

---

## CONSTRUCTION

---

**Action en paiement de travaux et de services** : L'action en paiement de travaux et de services dirigée contre un client consommateur se prescrit à compter de l'achèvement des travaux ou l'exécution de la prestation de services et non à compter de l'émission de la facture.

C'est la position que vient d'adopter la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de Cassation dans un arrêt du 1<sup>er</sup> mars 2023 (21-23.176). La 3<sup>ème</sup> chambre civile rejoint ainsi la position de la Chambre commerciale qui l'avait adoptée dans un arrêt du 26 février 2020 (18-25.036, publié au Bulletin), au visa des articles L. 110-4 du code de commerce et 2224 du code civil, et de la 1<sup>ère</sup> chambre civile (19 mai 2021, pourvoi n° 20- 12.520), qui considère désormais, au visa des articles 2224 du code civil et L. 137-2, devenu L. 218-2 du code de la consommation, que le point de départ du délai biennal doit être fixé à la date de la connaissance des faits qui permet au professionnel d'exercer son action en paiement, laquelle peut être caractérisée par l'achèvement des travaux ou l'exécution des prestations.

---

## DROIT DU TRAVAIL

---

**Production de preuves illicites devant le Conseil des Prud'hommes** : Dans un arrêt du 8 mars 2023, la Cour de Cassation rappelle que la preuve obtenue par une vidéosurveillance illicite n'emporte pas nécessairement son irrecevabilité.

Pour la Cour de Cassation, cette preuve même illicite peut être produite dès lors que cette production est indispensable à l'exercice du droit à la preuve et que l'atteinte ainsi portée à la vie personnelle du salarié est strictement proportionnée au but poursuivi.

Le contrôle opéré par la Cour de Cassation est donc stricte mais l'irrecevabilité de telle preuve ne doit pas être considéré comme automatique.