



n° 85 - 2013

... Actu de la semaine ...

### **Vente d'un logement : exécution de l'obligation principale et paiement de la clause pénale**

Un acte sous seing privé signé le 7 août 2007 prévoit la vente d'un appartement avec pour date de signature de l'acte authentique le 20 novembre 2007.

Le vendeur refusant de signer l'acte authentique à la date prévue, l'acquéreur l'assigne en réalisation forcée de la vente et réclame également, en vertu de la clause pénale insérée dans l'acte, une somme de 30 800 €.

La vente est finalement conclue amiablement avant qu'une décision de justice ne soit rendue.

Cependant, l'acquéreur poursuit son action et la cour d'appel rejette sa demande de paiement de la clause pénale au motif qu'elle sanctionne le fait de refuser la vente et non le retard dans la réalisation de la vente.

L'acquéreur se pourvoit en cassation. L'acte sous seing privé prévoyait expressément « qu'au cas où l'une ou l'autre des parties viendrait à refuser de réaliser la vente dans le délai requis (...) elle pourra y être contrainte par tous moyens en supportant seule les frais de poursuite et de justice sans préjudice de tous dommages et intérêts (...); la partie qui n'est pas en défaut percevra à titre d'indemnisation forfaitaire de son préjudice la somme de 30800€ ».

La cour de cassation donne raison à l'acquéreur en se fondant sur l'article 1134 du code civil : « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.* ». Le vendeur est condamné à régler à l'acquéreur le montant prévu au contrat, au titre de la clause pénale.

Pourtant, l'article 1229 du code civil fixe le principe du non-cumul entre l'exécution forcée de l'obligation et le paiement de la clause pénale. Toutefois, la cour de cassation précise qu'il existe une exception si la clause pénale sanctionne le retard dans l'exécution de l'obligation.

Par conséquent, la signature de l'acte authentique, en retard, permet de demander l'exécution de la clause pénale.



*Réalisé le 31 octobre 2013*