

CONCOURS ENM 2022**Droit civil – Procédure civile****Cas pratique****Enoncé**

1/ Monsieur et Madame ROLLAND, mariés sous le régime de la séparation de biens, sont copropriétaires indivis d'une belle maison située à Bordeaux et qui est leur résidence. Monsieur ROLLAND est associé avec sa soeur dans une SARL V, et il s'est porté caution solidaire de ladite société, auprès de la banque CIC.

La société V n'honorant plus ses engagements, le CIC a mis en demeure Monsieur ROLLAND d'exécuter son obligation de caution et l'a fait condamner par le Tribunal judiciaire de Bordeaux, par jugement définitif, au paiement d'une somme de 250000 euros.

Il vient de notifier à Monsieur ROLLAND qu'à défaut d'exécution du jugement de condamnation dans le mois qui vient, il engagerait une procédure tendant à faire vendre la maison.

Madame ROLLAND qui n'a pas donné son accord à ce cautionnement, vous interroge sur le bienfondé des menaces de la banque et sur les moyens de s'y opposer **(6 points)**.

2/ Leur fille Jeanne, vit depuis plusieurs années en concubinage avec Arthur SIMON.

Jeanne et Arthur ont construit en 2010 une maison d'habitation sur un terrain donné à Jeanne par ses parents.

Cette construction a été financée à hauteur de 80% par un emprunt contracté par Arthur et dont le remboursement s'effectue à concurrence de 1500 euros/mois par prélèvement sur le compte personnel d'Arthur, le solde étant financé par Jeanne.

La maison sert de résidence au couple et à leurs 2 enfants, Benoît âgé de dix ans et Hélène âgée de huit ans.

Les difficultés pécuniaires de Monsieur et Madame ROLLAND les conduisent à cesser d'aider leur fille dans le financement du ménage, qui bénéficiait d'un train de vie confortable. Arthur décide de rompre sa relation avec Jeanne et quitte la maison.

a) Il vient de la mettre en demeure de l'indemniser pour sa contribution à la construction de l'immeuble.

Jeanne, qui n'a plus pour toute ressource qu'un salaire de 1200 euros /mois s'inquiète et vous questionne sur le bienfondé de la réclamation de son ancien concubin **(3 points)**.

b) D'autre part, Arthur a indiqué à Jeanne qu'il se refusait à tout règlement au titre d'une contribution à l'entretien et à l'éducation des 2 enfants mineurs du couple, tant que cette question ne serait pas réglée.

Jeanne vous interroge sur l'action qu'elle pourrait engager contre Arthur aux fins d'obtenir une telle contribution **(4 points)**.

3/ Monsieur et Madame ROLLAND ont donné en 2000 à leur fils Pierre, une parcelle de terrain non constructible dont ils étaient propriétaires dans une commune de la banlieue bordelaise.

Pierre utilisait cette parcelle comme enclos pour son cheval.

Désireux de financer un voyage autour du monde, il a consenti à ses voisins les époux DURAND, en date du 20 mars 2006, une promesse synallagmatique de vente pour la somme de 45000 euros, sous la condition suspensive de la purge du droit de préemption de la commune, la parcelle étant située à proximité du centre du bourg, sans fixation de date limite de réitération par acte authentique.

Les époux DURAND ont offert à Pierre de lui régler immédiatement la somme convenue, ce que celui-ci a accepté et ce qui lui a permis de financer son voyage.

A son retour, Pierre apprend que la parcelle a été déclarée constructible et qu'elle vaudrait aujourd'hui 4 millions d'euros.

La mairie, sur interrogation des époux DURAND, vient de notifier qu'elle n'entendait pas exercer son droit de préemption.

Les époux DURAND demandent à Pierre de réitérer la vente par acte authentique pour les besoins de la publicité foncière.

- a) Pierre vous expose qu'il refuse de passer cet acte et qu'il a vu sur internet qu'il était possible d'engager une action en « nullité » de la vente : il vous interroge sur les modalités et chances de succès d'une telle action **(4 points)**
- b) Dans l'hypothèse malheureuse où il n'obtiendrait pas gain de cause, il vous interroge sur ce que pourraient faire les époux DURAND avec lesquels il ne veut pas signer d'acte notarié, considérant qu'ils l'ont « escroqué » **(3 points)**

Corrigé

La famille ROLLAND rencontre plusieurs difficultés qu'il convient de sérier afin de répondre aux questions que se pose Mme ROLLAND au sujet des menaces de la banque concernant la mise à exécution du jugement condamnant son mari en tant que caution (I), des conséquences patrimoniales et extrapatrimoniales de la séparation de leur fille Jeanne avec son concubin Arthur (II) et enfin du litige opposant leur fils Pierre aux époux DURAND à propos d'une promesse synallagmatique de vente (III).

I- Les menaces de la banque s'agissant de la mise en vente de la maison

Monsieur ROLLAND a cautionné (sans doute au titre d'un prêt), la société SARL V, dont il est associé avec sa sœur. La société n'honorant plus ses engagements, la banque CIC a mis en demeure Monsieur ROLLAND d'exécuter son obligation de caution et l'a fait condamner par le Tribunal judiciaire de Bordeaux, par jugement définitif, au paiement d'une somme de 250000 euros. La banque menace, en cas de défaut d'exécution du jugement de condamnation dans le mois qui vient, d'engager une procédure tendant à faire vendre la maison.

Madame ROLLAND, qui n'a pas donné son accord à ce cautionnement, nous consulte sur le bienfondé des menaces de la banque et sur les moyens de s'y opposer.

Précisons au préalable que le jugement étant définitif, cela signifie que les moyens de défense de la caution, M. ROLLAND, qui ont dû être concentrés en première instance, ont échoué. Il est vrai qu'au vu des faits de l'espèce, les moyens classiques de défense de la caution paraissent difficiles à accueillir.

En effet, rien n'indique une faute du créancier (en l'espèce la banque CIC) qui justifierait une décharge de la caution sur le fondement de l'article 2314 du code civil, qui permet à la caution d'être libérée de son obligation lorsque le créancier perd un droit (sûreté réelle, action en résolution...) dont la caution aurait pu utilement profiter dans l'exercice de son recours subrogatoire contre le débiteur. Il paraît également difficile, au regard du libellé du cas, de relever un manquement de la banque à son devoir de mise en garde, tenant non seulement au caractère excessif du cautionnement mais encore à l'existence d'un risque caractérisé d'endettement né de l'octroi des prêts.

Restait alors l'argument fondé sur l'exigence de proportionnalité : l'article L. 332-1 du Code de la consommation prévoit en effet la libération de la caution personne physique lorsque le contrat est manifestement disproportionné à ses biens et revenus, à moins qu'elle puisse y faire face au jour de l'appel. Cet argument aurait le mérite de libérer M. ROLLAND de son engagement, et par conséquent d'éviter la vente de la maison dont Mme ROLLAND est propriétaire pour moitié.

Las ! Lorsque le principe de proportionnalité est mis en œuvre par les juges, ils doivent tenir compte du patrimoine des biens **et revenus** qui appartiennent privativement à la caution, M. ROLLAND. Or, cela inclut la quote-part indivise qu'il détient dans la résidence du couple (ici la moitié), ce qui accroît sa capacité de remboursement et affaiblit d'autant l'argument du défaut de proportionnalité. Tel a du reste été le raisonnement de la Cour de cassation dans des faits similaires (Civile 1^{ère} 19 janvier 2022). Notons que cette solution a été rendue sous l'empire des dispositions antérieures à la réforme du droit des sûretés issue de l'ordonnance du 15 septembre 2021, qui a déplacé les dispositions relatives au cautionnement du Code de la consommation vers le Code civil. Il est, désormais, prévu que la disproportion de l'engagement de caution ne sera pas sanctionnée par une décharge de la caution mais par une réduction de l'engagement de la caution au montant à hauteur duquel elle pouvait s'engager (article 2300 du Code civil).

Dès lors que le jugement de condamnation est définitif, avec autorité de chose jugée, et régulièrement signifié selon les modalités prévues par l'article 651 du Code de procédure civile (ce

que le libellé du cas ne précise pas), la banque est fondée à en demander l'exécution, au besoin en réclamant la mise en vente de la maison.

En effet, cette maison est en indivision entre les deux époux, par ailleurs séparés de biens. Or, l'indivision n'est pas une communauté, ce qui emporte trois conséquences.

Cela signifie, d'abord, que l'article 1415 du Code civil, qui protège les biens communs du couple contre un engagement de caution auquel le conjoint n'aurait pas consenti, n'est pas applicable dans un régime séparatiste, à défaut précisément de biens communs.

Ensuite, l'article 215 du Code civil qui, relevant du régime primaire impératif, s'applique quel que soit le régime matrimonial, protège certes la résidence principale du couple contre les initiatives individuelles d'un époux (en l'espèce M. ROLLAND), mais cette disposition ne vise que les actes de disposition sur l'immeuble et non les actes d'endettement, qui n'engagent la résidence principale que de manière indirecte.

Enfin, la banque CIC, garantie par le cautionnement, peut, comme tout créancier personnel d'un indivisaire, en se fondant sur l'article 815-17 alinéa 3 du Code civil, provoquer le partage du bien indivis et saisir les biens dont la caution disposerait par ailleurs, sans qu'il y ait lieu de s'arrêter au fait que Mme ROLLAND n'a pas consenti à la sûreté. S'agissant du produit de la vente de la maison, seule la part revenant à M. ROLLAND pourrait bien sûr être réclamée par la banque.

En conclusion, il est difficile de rassurer Mme ROLLAND : l'immeuble indivis n'est pas hors de portée de la banque, créancière, qui est bien fondée à demander le partage de l'indivision si la dette à son égard n'est pas honorée.

II- Les conséquences de la séparation de Jeanne et Arthur

Jeanne, fille de M. et Mme ROLLAND, a vécu plusieurs années en concubinage avec et Arthur. Deux enfants sont nés de cette union et la résidence de la famille est fixée dans une maison d'habitation construite en 2010 sur un terrain donné à Jeanne par ses parents. Cette construction a été financée à 80% par un emprunt contracté par Arthur et à 20 % par Jeanne.

Les difficultés pécuniaires de Monsieur et Madame ROLLAND les conduisent à cesser d'aider leur fille dans le financement du ménage, qui bénéficiait d'un train de vie confortable. Arthur décide de rompre sa relation avec Jeanne et quitte la maison. Jeanne nous interroge quant à la demande d'indemnisation formulée par Arthur pour sa contribution à la construction de l'immeuble (A) et sur l'action qu'elle pourrait intenter pour obtenir une contribution d'Arthur à l'entretien et à l'éducation des enfants (B).

A- La demande d'indemnisation formulée par Arthur pour contribution à la construction de l'immeuble

Arthur considère que sa participation à la construction de la maison familiale à hauteur de 80 % (par un emprunt qu'il a contracté seul et dont le remboursement s'effectue à concurrence de 1500 euros/mois par prélèvement sur son compte personnel) justifie une indemnisation, tandis que Jeanne, qui n'a que de faibles ressources (1200 euros par mois), craint cette demande et nous consulte sur son bienfondé.

Précisons à titre liminaire que Jeanne et Arthur vivaient en concubinage, soit une situation désormais reconnue par la loi (article 515-8 du Code civil) mais dépourvue – à la différence du mariage et, dans une moindre mesure, du Pacs – d'un corpus de règles destiné à régir la séparation. C'est pourquoi la question de la liquidation patrimoniale entre concubins que soulève la demande d'Arthur requiert de puiser dans un vivier de règles disparates du droit des biens et des obligations. Nous envisagerons ainsi successivement l'hypothèse d'une demande fondée sur l'accession (1), la

société créée de fait (2) et l'enrichissement injustifié (3), afin de considérer à chaque fois les arguments que pourrait faire valoir Jeanne pour s'opposer aux prétentions d'Arthur.

1- L'hypothèse d'une demande fondée sur l'accession

Arthur, qui n'est pas propriétaire du terrain, mais a participé au financement de la construction de la maison, pourrait invoquer à son profit le remboursement des sommes versées en se fondant sur l'accession.

L'article 555 du Code civil régit les rapports entre « le propriétaire du fonds » et les « tiers » qui y ont réalisé des plantations, constructions et ouvrages ; le tiers est une personne n'ayant aucun droit sur le sol.

En l'espèce, cette argumentation pourrait *a priori* prospérer puisque la Cour de cassation a déjà admis à plusieurs reprises que l'article 555 du Code civil a vocation à régir les rapports entre concubins s'il n'existe pas entre eux une convention réglant le sort de la construction tout en précisant que la seule situation de concubinage n'induit pas l'existence d'une convention entre les concubins (voir, par exemple, Civile 1^{re}, 29 avril 2009). La Cour de cassation admet même qu'il n'est pas nécessaire que la participation d'un concubin soit exclusive, ce qui est le cas ici puisqu'Arthur a contribué pour 80% et Jeanne pour 20%. En effet, si le concubin ayant participé financièrement à l'acquisition ne dispose d'aucune quote-part du bien, la construction sur le sol d'autrui ouvre droit à indemnisation pour le concubin qui a financé ou co-financé des constructions ou ouvrages.

Cela dit, une inflexion jurisprudentielle récente pourrait miner cet argument et contribuer à rassurer Jeanne. En effet, la première chambre civile a considéré que le concubin ayant participé au financement du logement du couple appartenant à sa concubine au titre de sa contribution aux dépenses de la vie courante, et non en qualité de tiers possesseur des travaux, ne peut obtenir le remboursement des sommes exposées (Civile 1^{ère} 2 septembre 2020). Cette solution suggère que le concubin n'est pas un tiers comme les autres au sens de l'article 555 du Code civil en raison du lien de concubinage qui existe entre le propriétaire du fonds et le financeur des travaux. En somme, l'existence du concubinage peut exclure l'application du droit commun des biens au profit du droit des couples.

En conclusion, Jeanne pourrait opposer à Arthur que sa contribution au financement de la construction était justifiée par sa contribution aux charges du couple, qui menait par ailleurs un train de vie confortable permis non seulement par les revenus de Jeanne mais par les aides de ses parents, donateurs du terrain par ailleurs.

2- L'hypothèse d'une action d'Arthur fondée sur la société créée de fait

Arthur pourrait être tenté d'invoquer un autre moyen de parvenir à un partage entre concubins : il pourrait faire valoir qu'il a existé entre Jeanne et lui une société créée de fait. Il s'agit d'un quasi-contrat innommé qui suppose de prouver non seulement des apports mais encore un *affectio societatis*. Si ces conditions sont remplies, la liquidation de la société créée de fait permet d'attribuer à chacun des concubins sa part de profit, y compris, dans une logique distributive, sa part dans la plus-value éventuelle du bien.

En l'espèce, Jeanne n'a que peu à craindre de cet argument pour deux raisons au moins. D'une part, s'il est vrai que la participation au financement de la construction à hauteur de 80% peut être qualifiée d'apport, il sera beaucoup plus difficile à Arthur d'établir l'*affectio societatis*. D'autre part, et précisément, le recours à la société créée de fait est généralement invoqué par le **concubin qui a participé à l'exploitation d'une entreprise appartenant à l'autre** mais elle ne saurait résulter de la

vie commune, comme c'est le cas en l'espèce. Participer au financement de la maison où vivent le couple et ses enfants, ce n'est pas participer à une entreprise commune, mais bien davantage à une vie de famille.

En conclusion, eu égard à ces écueils probatoires, il y a peu de chances qu'Arthur obtienne gain de cause sur le fondement de la société créée de fait.

3- L'hypothèse d'une action d'Arthur fondée sur l'enrichissement injustifié

Sur le fondement de l'article 1303 Code civil, l'action *de in rem verso* peut être invoquée afin de rétablir l'équilibre entre le patrimoine des concubins lorsque le déséquilibre lié au déplacement de valeurs du patrimoine d'un concubin à celui de l'autre, est dépourvu de justification. Il ne peut ainsi être invoqué que de manière subsidiaire (article 1303-3 du Code civil). Celui qui bénéficie d'un enrichissement injustifié au détriment d'autrui doit, à celui qui s'en trouve appauvri, une indemnité égale à la moindre des deux valeurs de l'enrichissement et de l'appauvrissement constaté au jour de la dépense, sauf en cas de mauvaise foi de l'enrichi, auquel cas l'indemnité due est égale à la plus forte de ces deux valeurs (article 1303-4 du Code civil).

En l'espèce, Arthur pourrait faire valoir qu'il s'est appauvri en versant chaque mois les mensualités de remboursement du prêt destiné à financer la construction de la maison à hauteur de 80%, tandis que Jeanne s'est enrichie puisqu'elle est propriétaire en titre non plus seulement du terrain donné par ses parents mais aussi de maison qui y a été construite. Arthur demanderait ainsi, de manière commutative, à récupérer la somme qu'il a apportée c'est-à-dire le montant du capital du prêt augmenté des intérêts.

Cela dit, cet argumentaire d'Arthur pourrait être contré par Jeanne en faisant voir qu'il existe bien une justification à cette dépense d'Arthur. En effet, l'enrichissement injustifié ne peut être invoqué que lorsqu'il ne procède ni de l'accomplissement d'une obligation par l'appauvri ni de son intention libérale, sachant que cette dernière devra être prouvée et n'est jamais présumée (article 1303-1 du Code civil).

En l'espèce Jeanne pourrait arguer non seulement qu'Arthur avait un intérêt personnel à cette dépense, car il a été logé de 2010 à 2022 dans cette maison, mais encore que le financement correspondait à une contribution aux charges de la vie commune, puisque le couple et ses enfants y ont vécu ensemble. Cela relèvera de l'appréciation souveraine des juges du fond, mais on peut rassurer Jeanne en lui précisant qu'aucune disposition légale ne réglant la contribution des concubins aux charges de la vie commune, chacun doit, en l'absence de volonté exprimée à cet égard, supporter les dépenses de la vie courante qu'il a exposées sans pouvoir invoquer à ce titre un appauvrissement au profit du partenaire.

B- La demande de contribution formulée contre Arthur pour contribution à l'entretien et à l'éducation des enfants

A défaut de précision de l'énoncé, on supposera qu'Arthur et Jeanne sont bien cotitulaires de l'autorité parentale, comme le prévoit l'article 371-2 du Code civil.

Lors de la séparation des parents, pour être pleinement effective, cette obligation est présentée sous forme de pension alimentaire (article 373-2-2 du Code civil). En tant que parent, chacun des concubins doit ainsi contribuer à l'entretien et à l'éducation de leur enfant, à proportion de ses ressources. Aussi, lorsqu'il y a rupture de l'union, « celui qui a subvenu seul aux besoins de l'enfant dispose contre l'autre parent d'un recours pour les sommes qu'il a payées excédant sa part contributive, compte tenu de leurs facultés respectives » (Civile 1^{ère}, 17 juin 2009).

En l'espèce, Jeanne peut agir contre Arthur devant le Juge aux affaires familiales (JAF), qui est le juge de toutes les conjugalités, afin que soit fixée la pension alimentaire due par Arthur pour chacun des deux enfants, en tenant compte des ressources respectives d'Arthur et de Jeanne (cette dernière ayant un salaire mensuel de 1200 euros).

III- Le litige opposant Pierre aux époux DURAND à propos de la promesse synallagmatique de vente

Pierre, le fils de Monsieur et Madame ROLLAND, a reçu de ses derniers en donation une parcelle de terrain qui était à l'origine non constructible. Afin de financer un voyage autour du monde, il a conclu avec ses voisins les époux DURAND, en date du 20 mars 2006, une promesse synallagmatique de vente pour la somme de 45000 euros, sous la condition suspensive de la purge du droit de préemption de la commune, la parcelle étant située à proximité du centre du bourg, sans fixation de date limite de réitération par acte authentique.

Les époux DURAND ont offert à Pierre de lui régler immédiatement la somme convenue, ce que celui-ci a accepté, afin de financer son voyage. A son retour, Pierre apprend que la parcelle a été déclarée constructible et qu'elle vaudrait aujourd'hui 4 millions d'euros.

La mairie ayant notifié qu'elle n'entendait pas exercer son droit de préemption, les acquéreurs demandent à Pierre de réitérer la vente par acte authentique.

Pierre nous interroge sur la possibilité de demander l'anéantissement du contrat litigieux et, dans le cas contraire, sur ce que pourraient faire les époux DURAND pour surmonter son refus de réitérer l'acte devant notaire. Précisons à titre liminaire que la promesse, conclue le 20 mars 2006, est soumise au droit antérieur à la réforme issue de l'ordonnance du 10 février 2016 qui, sauf exception, ne s'applique qu'aux contrats postérieurs au 1^{er} octobre 2016.

A- La possibilité pour Pierre de demander l'anéantissement de la promesse synallagmatique litigieuse

Pierre, se renseignant sur Internet, a appris qu'il serait possible d'engager une action en « nullité » de la vente, et nous interroge à ce propos. Parmi les fondements juridiques possibles de cette action en nullité, on songe aux vices du consentement et à l'action en rescision pour lésion, la rescision étant un synonyme de la nullité.

▪ L'hypothèse d'une action en nullité fondée sur les vices du consentement

Parmi les vices du consentement figurent l'erreur spontanée sur la substance, le dol et la violence. Cette dernière peut être écartée car rien n'indique une contrainte physique ou morale des époux DURAND exercée sur Arthur, et son besoin d'argent pour financer un tour du monde peut difficilement être considéré comme un état de dépendance économique dont les acheteurs auraient abusé. Quant au dol, il semble difficile à établir, car quand bien même l'erreur provoquée serait déterminante du consentement de Pierre, puisqu'elle porte sur la constructibilité du terrain, il n'apparaît pas dans le libellé qu'il puisse être matérialisé par des manœuvres, mensonge, ou même une réticence.

Reste alors, sur le terrain des vices du consentement, la possibilité d'une action en annulation de la promesse pour erreur sur la substance.

Sur le fondement de l'ancien article 1110 du Code civil, la nullité pour erreur peut être demandée en justice lorsque l'erreur est déterminante, qu'elle porte sur une qualité contractualisée et qu'elle est excusable, cette dernière condition étant appréciée *in concreto*.

En l'espèce, la constructibilité du terrain est sans conteste une qualité objectivement déterminante. En revanche, la question du caractère contractualisé, et donc substantiel, de cette

qualité, est plus délicate : est-ce que dans l'esprit de Pierre ce terrain ne serait jamais constructible, ou bien est-ce qu'une possibilité de modification de plan local d'urbanisme pouvait être envisagée ? La stipulation d'une condition suspensive d'absence d'exercice du droit de préemption par la commune est-elle un indice de cette possibilité de voir le statut du terrain changer ? Tout cela relève de l'appréciation souveraine des juges du fond, comme du reste le caractère excusable de l'erreur de Pierre sur sa propre prestation : il est le voisin des époux DURAND et aurait pu se renseigner sur cette question de la constructibilité future du terrain, la parcelle étant située à proximité du centre du bourg.

En conclusion, la possibilité d'une annulation de la promesse synallagmatique pour vice du consentement paraît très compromise. Demeure alors l'hypothèse d'une action en rescision pour lésion.

- L'hypothèse d'une action en rescision pour lésion

Sur le fondement des articles 1674 à 1681 du Code Civil relatifs à la vente immobilière, le vendeur peut exercer une action en rescision pour lésion lorsque le prix de vente est inférieur aux sept douzièmes de la valeur de l'immeuble.

En l'espèce, entre les 4 millions d'euros de l'estimation actuelle de la parcelle et le prix de vente mentionné dans la promesse (45000 euros), cette condition objective de lésion est bien satisfaite. Le délai de prescription de deux ans de l'article 1676 ne pose pas non plus de difficulté car son point de départ est fixé, en cas de condition suspensive, à la date de réalisation de la condition (Civile 3^{ème} 16 novembre 2005), qui est en l'espèce récente.

Cependant, la particularité des faits, c'est que Pierre voudrait anéantir non la vente définitive (qui n'a pas été encore réalisée) mais le contrat préparatoire que constitue la promesse synallagmatique. Pour apprécier le caractère lésionnaire de l'opération économique, et dès lors que la promesse a été stipulée sous condition suspensive, l'effet rétroactif de la condition conduit à fixer au jour de la promesse la date d'appréciation de la lésion. En effet, le moment de la vente visé par l'article 1675 du Code civil est celui de la rencontre des volontés sur les éléments essentiels du contrat, à savoir la chose et le prix, ce qui correspond normalement à la date de la promesse de vente, même en présence d'une condition suspensive (Civile 3^{ème} 30 mars 2011).

Or, au jour de la promesse, cette parcelle ne valait sans doute pas plus que la somme déterminée par les parties, ce qui compromet les chances de Pierre d'obtenir gain de cause sur le fondement de la rescision pour lésion.

- B- La possibilité pour les époux DURAND de surmonter le refus de Pierre de réitérer l'acte devant notaire

Dans l'hypothèse, fort probable, où Pierre ne parviendrait pas à obtenir l'annulation de la promesse synallagmatique litigieuse, les époux Durand ne sont pas dépourvus de moyens d'action pour obtenir une exécution forcée en nature de la promesse synallagmatique (qui ne stipule aucun délai pour la réitération) et surmonter ainsi le refus de Pierre de réitérer l'acte devant notaire.

En effet, le principe est que la promesse synallagmatique de vente vaut vente (article 1589 du Code civil). En cas de défaillance du vendeur ou de l'acquéreur, l'autre cocontractant peut le poursuivre afin d'obtenir l'exécution forcée de la vente devant le Tribunal judiciaire. Concrètement, si le vendeur refuse de signer l'acte authentique, l'acheteur peut demander au notaire de dresser un procès-verbal de carence ; il peut aussi demander en justice la condamnation du vendeur à une astreinte jusqu'à la signature de l'acte authentique (étant rappelé que la signature d'un acte authentique est une obligation de faire insusceptible d'exécution forcée) ou bien un jugement valant vente. C'est alors ce jugement qui fera l'objet d'une publicité foncière afin d'assurer l'opposabilité aux tiers.