



La rétractation du promettant.

Fiche pratique publié le **02/08/2011**, vu **2652 fois**, Auteur : [Alexandre Lemaire](#)

Le contrat de promesse unilatérale est un contrat par lequel, un promettant s'engage à maintenir une proposition envers un bénéficiaire durant une certaine durée, dit durée de levé d'option.

Ainsi au terme de ce délai, si l'option n'est pas levée par le bénéficiaire, la promesse devient caduque et le promettant est libéré de son obligation. Si a contrario, le bénéficiaire lève l'option alors le contrat est formé puisqu'il y aura déjà eu au préalable accord sur le prix et la chose (la détermination des éléments essentiels au contrat permet de distinguer le contrat de promesse du pacte de préférence).

Mais la question est ici de savoir ce qu'il se passe quand le promettant se rétracte avant la levée d'option?

La réponse est simple et provient de la jurisprudence qui est venue juger que *"le manquement du promettant à son obligation de maintenir son offre pendant toute la durée contractuelle s'analyse en la violation d'une obligation de faire qui ne peut se résoudre qu'en dommages-intérêts (Cass.Civ.3e, 28 oct.2003)"*.

Et au delà de la simple réparation financière, le bénéficiaire pourra exiger exécution forcée du contrat mais à la condition que la clause soit explicite. Ainsi est il conseillé par les notaires de rédiger dans le contrat de promesse ce type de clause pénale:

"par la présente promesse le promettant prend en contrepartie de l'indemnité d'immobilisation versée par le bénéficiaire l'engagement ferme et définitif de vendre l'immeuble au cas où le bénéficiaire lève l'option dans le délai qui lui est imparti, le promettant s'interdit formellement de rétracter son consentement pour quelques causes que se soit avant la fin de ce délai, si le promettant se rétracte avant la levée d'option le bénéficiaire disposera du droit d'exercer l'exécution forcée et constatée devant le juge, les parties conviennent d'écarter l'article 1142 du Code civil".

En espérant avoir pu renseigner quelques personnes au fil de ces quelques lignes. Bien cordialement.