



Rétractation du vendeur après la conclusion d'une promesse unilatérale de vente

publié le 11/03/2018, vu 4917 fois, Auteur : [DERHY Avocat](#)

La promesse unilatérale de vente engage le vendeur d'un bien immobilier à conclure le contrat de vente définitif. La conclusion de l'acte de vente définitif est alors soumise au bon vouloir du bénéficiaire qui peut ou non lever l'option. Pourtant, il arrive, dans certains cas, que le promettant souhaite finalement se désister de sa promesse avant même que l'acheteur ait levé l'option d'achat, ou encore après que celui-ci l'ait levée. Attention de telles initiatives ne sont pas anodines et peuvent donner lieu à un contentieux en cas de vente immobilière.

Est-ce que le vendeur peut refuser de poursuivre la vente en cas de promesse unilatérale de vente ?

La promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant accorde à l'autre le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés et pour la formation duquel ne manque que le constamment du bénéficiaire. Elle a pour but de fixer l'offre du vendeur pendant un certain délai durant lequel il ne pourra pas consentir la vente au profit d'une autre personne que celle du bénéficiaire.

Défaillance du promettant avant la levée d'option

- Révocation

Pour les contrats conclus depuis le 1er octobre 2016, le contrat est formé par la levée d'option malgré la révocation exprimée par le promettant. Ainsi, le bénéficiaire peut agir en exécution forcée de la vente ou agir en résolution de la promesse unilatérale de vente et solliciter des dommages et intérêts.

- Contrat conclu au profit d'un tiers en violation de la promesse unilatérale de vente

Le fait de conclure pendant le délai d'option un contrat avec un tiers en violation de la promesse unilatérale de vente, qu'il s'agisse d'un avant-contrat ou d'une vente, constitue un acte frauduleux. A ce titre, le bénéficiaire pourra intenter une action contre le promettant, et éventuellement contre le tiers, le notaire et l'agent immobilier.

- Recours contre le promettant : le bénéficiaire pourra cumulativement ou alternativement solliciter la résolution de la promesse unilatérale de vente pour inexécution (et récupérer ainsi la somme qu'il a dû verser en contrepartie de l'option qu'il lui a été consentie) et solliciter l'octroi de dommages et intérêts.

Afin de dissuader le promettant d'agir de la sorte, la promesse unilatérale de vente contient

généralement une clause pénale ou une clause résolutoire au bénéfice du bénéficiaire.

- Recours contre le tiers : Si le tiers est de bonne foi, et qu'il ne connaissait donc pas l'existence de cette promesse unilatérale de vente, le bénéficiaire ne peut agir à son encontre. En revanche, s'il est de mauvaise foi, le contrat qu'il a passé avec le promettant est alors frappé d'une nullité relative (art. [1124 al 3 C. civ](#)). La simple connaissance de la promesse au moment où il a contracté suffit à justifier de la sanction.

Il incombe au bénéficiaire de rapporter la preuve de la connaissance de promesse (art. 2274 C. civ). Cette preuve est facilitée par la publication de la promesse au service chargée de la publicité foncière. La publication au fichier immobilier de l'acte translatif de propriété conclu en violation de la promesse ne devrait pas empêcher le bénéficiaire d'agir en nullité dudit contrat. Cependant, il devra publier sa demande en justice pour qu'elle soit recevable (art. 28, 4° c et [30, 5° du décret du 4 janvier 1955](#))

Si le bénéficiaire soulève la nullité dudit contrat, il pourra, à la condition d'avoir levé l'option dans les conditions prévues dans la promesse, poursuivre la réalisation de la vente. Le bénéficiaire pourra solliciter l'allocation de dommages et intérêts à l'encontre du tiers de mauvaise foi.

- Recours contre le notaire ou l'intermédiaire : s'ils ont intentionnellement prêté leur concours à l'aliénation frauduleuse de l'immeuble, leur responsabilité délictuelle pourra être engagée.

Défaillance du promettant après la levée d'option

La vente est formée dès que l'option a été régulièrement levée par le bénéficiaire. Si le promettant refuse d'exécuter les obligations qui lui incombent au titre de la vente, l'acheteur pourra le poursuivre en exécution forcée ou en résolution du contrat accompagnée d'une demande de dommages et intérêts.

A quelles conditions le bénéficiaire peut-il refuser de poursuivre la vente en cas de promesse unilatérale de vente ?

Défaillance du bénéficiaire avant la levée d'option

Le bénéficiaire qui souhaite se désister avant la levée d'option de la promesse, s'oblige à verser au promettant la somme d'argent contractuellement prévue dans la promesse en contrepartie de l'option qui lui a été offerte, si une telle clause a été prévue à cet effet. A défaut de versement, le promettant l'actionnera sur le fondement de la responsabilité contractuelle et sollicitera sa condamnation au paiement de dommages et intérêts.

Défaillance du bénéficiaire après la levée d'option

Dès que l'option a été levée, la vente est formée. Si l'acquéreur refuse d'exécuter les obligations qui lui incombent au titre de la vente, le vendeur pourra le poursuivre en exécution forcée ou en résolution du contrat accompagnée d'une demande de dommages et intérêts.

je reste à votre disposition pour toute action ou information [en cliquant ici](#)

Cabinet DERHY Avocat

Avocats à la Cour

222, boulevard Saint-Germain - 75007 Paris

[01 79 73 72 55](tel:0179737255)

contact@derhy-avocat.com

www.derhy-avocat.com