



En cas de promesse de vente unilatérale, le promettant ne dispose pas d'un droit de rétractation

Actualité législative publié le **07/07/2021**, vu **4628 fois**, Auteur : [Légavox](#)

La rétractation du promettant avant la levée de l'option d'achat d'un bien immobilier ne signifie pas l'abandon de la vente.

Dans son tout récent arrêt du 23 juin 2021, la Cour de cassation retient que la **réalisation forcée de la vente** peut intervenir même si le promettant ne consent plus à vendre.

Il peut sembler inhabituel qu'une **vente forcée d'un bien immobilier** puisse être ordonnée par le juge malgré la rétractation du propriétaire. La Cour de cassation a opéré un revirement d'une jurisprudence pourtant très ancienne, et dont les répercussions pourraient être importantes en matière de promesses de vente immobilières.

La **promesse de vente unilatérale** constitue un moyen utile pour l'acheteur de contraindre le vendeur d'un bien immobilier, quand bien même celui-ci n'est pas certain de vouloir conclure la vente. Ainsi, pendant un délai prévu aux termes de la promesse, l'acheteur se réserve la possibilité d'acquérir ce bien. La promesse de vente unilatérale doit être établie par un notaire ou réalisée directement entre vendeur et acheteur. Dans ce dernier cas, cet avant-contrat doit être enregistré dans les 10 jours au centre des impôts fonciers d'une des deux parties.

Cet acte n'est pas qu'un accord dénué de toutes obligations pour les parties, même après de nombreuses années. Le contrat garde en effet sa force obligatoire, notamment sur l'obligation de faire et sur les modalités de rétractations du vendeur qui doivent figurer dans celui-ci.

C'est ce qu'a été amenée à juger la Cour de cassation dans l'arrêt qui nous occupe.

Dans cette affaire, Monsieur [F] et Madame [M] se sont engagés, le 1er avril 1999, à vendre un appartement en copropriété à Monsieur et Madame [Y] dès lors que la précédente propriétaire, Madame [K], décéderait. Cette dernière bénéficiait d'un droit d'usage et d'habitation de l'appartement.

Après son divorce avec Monsieur [F] et étant devenue l'unique attributaire de l'appartement, Madame [M] a signifié sa volonté de se rétracter concernant la promesse de vente conclue avec Monsieur et Madame [Y] le 17 février 2010. Le décès de Madame [K], ancienne propriétaire vivant dans l'appartement, est intervenu fin de l'année 2010.

Conformément à l'accord entre les parties signé en 1999, Monsieur et Madame [Y] ont levé l'option d'achat le 8 janvier 2011 malgré la rétractation de Madame [M] attributaire de l'appartement. Les acheteurs ont respecté le délai dont ils bénéficiaient dans la promesse de vente.

Madame [M] s'est opposée à cette vente, Monsieur et Madame [Y] n'ayant d'autres choix que de porter l'affaire devant la juridiction compétente en 2011.

En 2020, la Cour d'appel de Lyon a donné raison aux consorts [Y] et ordonné la vente forcée de l'appartement. Madame [M] s'est pourvue en cassation en se prévalant :

« que, dans une promesse unilatérale de vente, la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse postérieurement à la rétractation du promettant exclut toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir ; que la réalisation forcée de la vente ne peut alors être ordonnée ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que les époux [Y], bénéficiaires de la promesse unilatérale de vente consentie par [S] [M], avaient levé l'option postérieurement à la rétractation de Mme [M] ; qu'en jugeant néanmoins que cette levée de l'option avait eu pour effet de rendre la vente parfaite, la cour d'appel a violé les articles 1101 et 1134 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ».

Selon Madame [M], la **levée d'option d'achat** postérieure à la rétractation du promettant ne peut ouvrir droit à la vente forcée au profit des acheteurs. En effet, selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation (depuis 1993 !), la vente forcée d'un bien ne pouvait être ordonnée en cas de rétractation de l'acheteur sur sa promesse de vente puisque dès lors la rencontre des volontés réciproques était exclue.

La Cour de cassation prend le contre-pied de cette jurisprudence retenant la qualification « d'avant-contrat » pour la promesse de vente. Ce type de contrat emporte des obligations à l'égard des parties ainsi que « les conditions de validité de la vente ».

Celle-ci se basait antérieurement sur l'[article 1142 du Code civil](#) dans sa rédaction antérieure à la réforme du 10 février 2016 qui prévoit que :

« toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur ».

La jurisprudence de la Cour de cassation prévoyait néanmoins qu'en cas d'obligation de faire, la réalisation en nature forcée pouvait être réalisée si elle était possible (1^{re} Civ., 16 janvier 2007, pourvoi n° 06-13.983 ; Cass. 3^{ème} Civ., 11 mai 2005, n°03-21.136).

La Cour retient à présent que la promesse de vente unilatérale, dès lors qu'aucune restriction concernant le droit de rétractation pour l'acheteur n'est définie, emporte le consentement de ce dernier.

Dès lors, la juridiction de dernier ressort indique que :

« 12. La cour d'appel a relevé que, dans l'acte du 1^{er} avril 1999, Mme [M] avait donné son consentement à la vente sans restriction et que la levée de l'option par les bénéficiaires était intervenue dans les délais convenus.

13. Ayant retenu à bon droit que la rétractation du promettant ne constituait pas une circonstance propre à empêcher la formation de la vente, elle en a exactement déduit que, les consentements des parties s'étant rencontrés lors de la levée de l'option par les bénéficiaires, la vente était parfaite. »

Les consorts [Y] peuvent bénéficier de l'exécution forcée de la vente immobilière conformément à la promesse de vente qu'ils avaient conclue en 1999 avec Madame [M].

Attention donc à la rédaction des promesses unilatérales de vente qui emportent des obligations importantes à l'égard des acheteurs. La mention d'un droit de rétractation est impérative pour éviter que le bien immobilier ne soit vendu contre la volonté du vendeur.

A l'image d'un [contrat de vente](#) classique, la promesse unilatérale de vente engage donc pleinement, de surcroît sur la durée, les parties qui y ont consenti.

Mathieu WEYGAND,
Avocat