



La faculté de substitution contenue dans une promesse de vente n'a aucun effet sur le caractère unil

publié le 08/01/2014, vu 56819 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Une promesse de contrat est un acte juridique par lequel une personne ou deux s'engagent à la conclusion d'un contrat étant entendu que les détails du contrat n'ont pas encore été débattus. La promesse de contrat peut être unilatérale dans ce cas le promettant est le seul à s'engager et le bénéficiaire de la promesse dispose d'une faculté de choix. Il est libre d'accepter ou de refuser la promesse. La promesse de contrat peut aussi être synallagmatique dans ce cas les deux parties au contrat ont des obligations réciproques, elles s'engagent à conclure un contrat dans l'avenir mais une formalité doit être accomplie pour que le contrat soit formé de façon définitive.

~~

La faculté de substitution contenue dans une promesse de vente n'a aucun effet sur le caractère unilatéral ou synallagmatique du contrat.

Une promesse de contrat est un acte juridique par lequel une personne ou deux s'engagent à la conclusion d'un contrat étant entendu que les détails du contrat n'ont pas encore été débattus.

La promesse de contrat peut être unilatérale dans ce cas le promettant est le seul à s'engager et le bénéficiaire de la promesse dispose d'une faculté de choix.
Il est libre d'accepter ou de refuser la promesse.

La promesse de contrat peut aussi être synallagmatique dans ce cas les deux parties au contrat ont des obligations réciproques, elles s'engagent à conclure un contrat dans l'avenir mais une formalité doit être accomplie pour que le contrat soit formé de façon définitive.

Le Caractère synallagmatique ou unilatéral de la promesse à son importance car il va déterminer les modalités de retrait de cette promesse.

Ainsi, dans la promesse synallagmatique, les deux parties au contrat s'étant accordé sur le principe du contrat, la réalisation de la condition par exemple l'obtention d'un prêt emporte conclusion du contrat.

Dans l'hypothèse d'une promesse unilatérale, seul le promettant est engagé mais une fois a promesse signée, il ne dispose plus de la faculté de se rétracter et doit attendre que le bénéficiaire de la promesse fasse son choix.

La faculté de substitution est un mécanisme juridique par lequel deux personnes concluant un contrat intègre dans le contrat la possibilité que l'

un des co-cocontractants ne soit pas celui qui avait initialement bénéficié de la promesse.

Celui qui intègre le contrat n'est pas forcément celui qui va le conclure au final.

La Cour de Cassation a eu à préciser l'articulation entre la qualification de promesse synallagmatique ou unilatérale et la présence dans cette promesse d'une clause de substitution.

Il s'agissait de déterminer si l'insertion de la clause de substitution faisait obstacle à la qualification du contrat comme étant une promesse de contrat qui suppose que l'identité des deux parties soit connue.

Le problème posé dans ces arrêts était celui de savoir si l'incertitude sur l'identité du cocontractant finale avait une incidence sur le caractère unilatéral ou synallagmatique de la promesse de vente.

L'enjeu était le suivant : si l'on considère que la faculté de substitution contenue dans la promesse de vente unilatéral fait obstacle à ce que l'engagement soit synallagmatique car l'identité de l'un des cocontractant demeure floue, dans ce cas l'acheteur conserve la possibilité de

Selon les juges du fond cette clause était incompatible avec le caractère instantané de la vente qui est réalisée rappelons le dès lors qu'il y a un accord sur le montant de la vente, et son objet.

La Cour de Cassation précise dans deux arrêts récents qu'une promesse synallagmatique contenant une clause de substitution ne peut en aucun cas être considéré comme une promesse unilatéral.

(Cass. 3e civ., 28 juin 2006, n° 05-16.084, FP P+B+R+I, Gomes et a. c/ Teixeira et a. : Juris-Data n° 2006-034262)

(Cass. 3e civ., 28 juin 2006, n° 05-11.897, FP D, Englander c/ Dreyfus-Schmidt et a. : Juris-Data n° 2006-034331)

L'argument du défendeur était que l'identité du bénéficiaire de la promesse pouvant changer il s'agissait en effet d'une promesse unilatérale n'engageant que le promettant et non pas d'un d'un contrat avec des engagement réciproque.

La Cour de Cassation casse ce raisonnement elle considère que ce qui importe pour pouvoir qualifier l'acte de promesse de vente est bien l'existence d'engagement réciproque entre les parties.

La Cour d'Appel a considérait que la promesse était unilatérale car l'acquéreur pouvait indifféremment être le bénéficiaire initial ou un tiers.

La stipulation de la possibilité de substitution offre plus de sécurité au vendeur en ce qu'il ya plus de chance que la vente soit conclu.

La Cour de Cassation rejette l'analyse de la Cour d'Appel est considère que la clause de substituton parce qu'elle est en faveur d'une personne déterminée et choisit en raison de ses qualités personnelle s ne présente pas le caractère incertain que lui reproche la Cour d'Appel et sur lequel elle se fonde pour considérer que la promesse de vente contenant une clause de substitution n'est en faite qu'une promesse unilatérale.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67