Image not found or type unknown

La promesse unilatérale de vente : rétractation et exécution forcée

publié le **10/05/2014**, vu **78085 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La promesse unilatérale de vente est la convention par laquelle une personne, le promettant, s'engage envers une autre qui l'accepte, le bénéficiaire, à conclure une vente dont les conditions sont déjà déterminées. Le propriétaire s'engage auprès du bénéficiaire, l'acquéreur, à conclure la vente si le bénéficiaire lève l'option.

La promesse unilatérale de vente est la convention par laquelle une personne, le promettant, s'engage envers une autre qui l'accepte, le bénéficiaire, à conclure une vente dont les conditions sont déjà déterminées.

Le propriétaire s'engage auprès du bénéficiaire, l'acquéreur, à conclure la vente si le bénéficiaire lève l'option.

Le promettant peut-il se rétracter avant la levée d'option du bénéficiaire ?
La réponse est négative. La Cour de cassation a décidé que la rétractation de l'engagement contractuel du promettant est une faute et peut engager sa responsabilité contractuelle, laquelle se traduit par l'allocation de dommages-intérêts au profit du bénéficiaire. (Civ. 3e, 15 déc. 1993, n° 91-14.999.)

Le bénéficiaire peut-il se rétracter avant la levée de l'option ?
En matière de vente immobilière, le bénéficiaire peut se rétracter pendant un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première réception de la lettre recommandée lui notifiant la promesse unilatérale de vente. Sa rétractation doit se faire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au terme du délai de 7 jours, si le bénéficiaire ne s'est pas rétracté, le promettant pourra obtenir l'indemnité d'immobilisation prévue par la promesse, mais en pas avant.

Si le promettant vend son bien, objet de la promesse à une autre personne pendant la période de validité de la promesse faite au bénéficiaire, celui-ci ne pourra pas demander l'annulation de la vente conclue avec le tiers acquéreur mais seulement réclamer des dommages et intérêts.

Toutefois, on peut souligner qu'il y a deux cas où le bénéficiaire peut demander l'annulation de la vente :

- Lorsque le tiers acquéreur est de mauvaise foi : le tiers a acquis le bien alors même qu'il avait connaissance de la promesse unilatérale de vente conclue entre le promettant et le bénéficiaire et l'intention de ce dernier de lever l'option. Le tiers est aussi de mauvaise dans le cas où le tiers a

conclu une entente avec le promettant pour empêcher la conclusion de la vente promise au bénéficiaire.

- Lorsque le tiers a reçu le bien par le biais par donation : le bénéficiaire de la promesse peut exercer l'action paulienne (article 1167) et faire révoquer la donation faite par le promettant.

Après la levée de l'option, le bénéficiaire peut-il contraindre le promettant à conclure la vente ? Si le promettant refuse de conclure la vente, le bénéficiaire peut demander l'exécution forcée auprès du juge dans la mesure où l'option est levée et l'engagement de vente acquis (Civ. 3ème, 26 juin 1996).

Il faut signaler que la Cour de cassation a rejeté la demande en réalisation forcée d'une vente présentée par le bénéficiaire d'une promesse contre un promettant qui avait rétracté son offre avant l'expiration du délai d'option. « La cour d'appel, ayant exactement retenu que tant que les bénéficiaires n'avaient pas déclaré acquérir, l'obligation de la promettante ne constituait qu'une obligation de faire et que la levée d'option, postérieure à la rétractation de la promettante, excluait toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir » (Cass. 3e civ., 15 déc. 1993 n° 1993-002405)

Cependant, dans un arrêt du 6 septembre 2011, la troisième chambre civile a prêté effet à une levée d'option survenue après la rétractation du promettant (Cour de cassation 3e civ n° 10-20.362).

La troisième chambre civile de la Cour de cassation est revenue sur cette décision dans deux arrêts du 11 mai 2011 et 13 septembre 2011. Elle a jugé que la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse postérieurement à la rétractation du promettant excluait toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir.

Enfin, la troisième chambre civile de la Cour de cassation admet que les parties puissent stipuler, dans le contrat de promesse unilatérale de vente, une clause contractuelle prévoyant l'exécution forcée en nature en cas de rétractation du promettant (Cass. 3e civ., 27 mars 2008, n° 07-11.721).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés