



La promesse unilatérale de vente : conditions de validité

Fiche pratique publié le 14/03/2019, vu 14484 fois, Auteur : [Méryl PORTAL](#)

La promesse unilatérale de vente est une rencontre des volonté particulière qui peut engendrer de nombreux litiges. Quelles sont ses conditions de validité ? Peut on procéder à l'exécution forcée d'une promesse unilatérale de vente ?

La promesse unilatérale de vente est une rencontre des volonté particulière qui peut engendrer de nombreux litiges.

L'article 1124 du Code civil dispose que :

« 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 consentement du bénéficiaire. »

La promesse unilatérale est un contrat.

Il y en a en effet une réelle rencontre des volontés entre le promettant, qui a donné son consentement à la future convention, et le bénéficiaire, qui examine la proposition qui lui est faite et dispose ainsi d'un délai de réflexion, à l'issue duquel il a toute liberté d'accepter ou non la convention.

Mais, si cette promesse est un contrat, elle n'en demeure pas moins unilatérale, car elle ne met en principe d'obligation qu'à la charge du promettant. Le bénéficiaire conserve toute liberté quant à la formation du contrat définitif.

Comme tout contrat, la PUV est soumise au respect des dispositions des articles 1101 et suivants du Code civil.

Quatre conditions de fond sont ainsi requises pour la validité? de la promesse unilatérale de vente :

- Tout d'abord, le consentement du promettant et celui du bénéficiaire doit être libre et éclairé.
- Ensuite, tous deux doivent disposer de la capacité de contracter.
- Enfin, la promesse unilatérale de vente doit avoir un objet certain et une cause licite.

Toutefois, la promesse unilatérale de vente est soumise a? un formalisme impératif prévu à l'article 1589-2 du Code civil

L'article 1589-2 du Code civil dispose que :

« **Est nulle et de nul effet toute promesse unilatérale de vente** afférente à un immeuble, à un droit immobilier, à un fonds de commerce, à un droit à un bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ou aux titres des sociétés visées aux articles 728 et 1655 ter du code général des impôts [sociétés ayant pour objet la construction, l'acquisition ou la gestion d'immeubles à diviser ou divisés par fractions attribuées aux associés, et sociétés dont l'actif est constitué principalement par des terrains non bâtis], **si elle n'est pas constatée par un acte authentique ou par un acte sous seing privé enregistré dans le délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire**. Il en est de même de toute cession portant sur lesdites promesses qui n'a pas fait l'objet d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé enregistré dans les dix jours de sa date. »

Ainsi, pour être légalement formée, outre les conditions classiques des contrats, la promesse unilatérale doit avoir été enregistrée dans un délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire.

Dès lors, si l'ensemble des conditions est rempli, la promesse unilatérale de vente produira donc un effet exécutoire à l'encontre de chacune des parties.

Dans la pratique, de nombreux litiges apparaissent au regard de la validité de la promesse unilatérale de vente conclue entre deux cocontractants et de la faculté de l'un d'eux, de revenir sur son engagement.

A ce titre, le législateur est venu préciser l'obligation qui pèse sur le promettant et notamment le fait que **le promettant ne peut valablement revenir sur son engagement durant le délai qui est imparti au bénéficiaire pour lever son option.**

Cette solution est conforme à la nature profonde de la promesse unilatérale, qui la distingue fondamentalement de l'offre, et qui tient au fait que le promettant a déjà donné son accord définitif au contrat.

Dès lors, sa révocation ne sera d'aucun effet, le bénéficiaire ayant levé l'option pouvant saisir le juge en vue de l'exécution forcée de la promesse.

En outre, l'alinéa 3 de l'article 1124 précise que « *le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul* »

Pour toutes questions relatives à la validité de la promesse unilatérale de vente, vous pouvez contacter Me Méryl PORTAL, Avocat au Barreau de Paris au 06.12.67.92.90