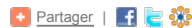




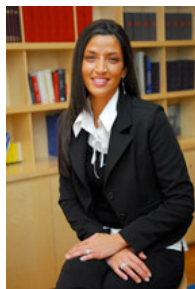
[Blog AgoraBiz](#) L'exécution forcée de la promesse unilatérale de vente devient possible !

Expertise



L'exécution forcée de la promesse unilatérale de vente devient possible !

par **Sonia VECCHIONE, Avocat la Cour, Simon Associés**



La conclusion d'un contrat définitif est souvent précédée de celle d'un avant contrat. Les promesses unilatérales de vente occupent une place essentielle dans ce paysage des contrats préparatoires. A la différence des promesses synallagmatiques de vente où chacune des parties s'engage mutuellement, l'une à vendre, l'autre à acheter, dans la promesse unilatérale, seul le promettant s'engage à vendre. Le bénéficiaire n'est pas tenu de conclure le contrat définitif, il est titulaire d'une option qu'il est libre d'exercer ou non.

Cela étant, il arrive que le promettant se rétracte avant que le bénéficiaire n'ait levé l'option. La question de la sanction d'une telle rétractation s'est posée en jurisprudence en ces termes : l'exécution forcée de l'engagement du promettant est-elle possible malgré sa rétractation ?

Depuis près de quatorze ans, la jurisprudence refuse catégoriquement de prononcer l'exécution forcée de la promesse unilatérale de vente, et n'accorde que des dommages et intérêts au bénéficiaire.

Contre toute attente, cette solution, que l'on pensait intangible, vient d'être infléchie par un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 27 mars 2008.

En l'espèce, une promesse de vente, portant sur un immeuble et sur la commercialité attachée à un immeuble voisin, est consentie par un promettant à un bénéficiaire, qui l'accepte moyennant deux conditions suspensives relatives à l'absence d'hypothèque et à la justification par le vendeur d'un titre de propriété incommutable sur le bien vendu. Pendant le délai de prorogation de la levée de l'option, le promettant s'est rétracté en consentant à un tiers, une promesse synallagmatique de bail.

Le bénéficiaire soutenait que les parties avaient expressément convenu dans la promesse que le juge pourrait sanctionner le refus du promettant de conclure la vente par la réalisation judiciaire de la vente.

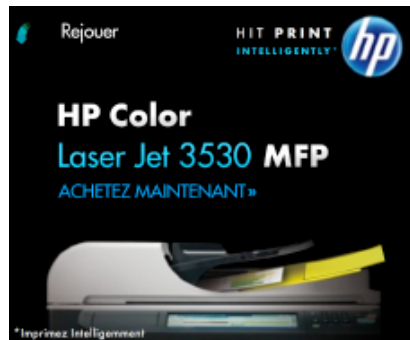
La question se posait donc de savoir s'il est permis de stipuler une clause d'exécution forcée dans la promesse et, ainsi, de rendre inefficace la rétractation du promettant. En répondant par l'affirmative, la Cour de cassation rend un arrêt d'une importance indéniable. Même si elle ne revient pas sur sa jurisprudence classique (1), elle lui apporte un infléchissement qui ouvre de nouvelles perspectives aux bénéficiaires d'une promesse unilatérale de vente en quête de sécurité (2).

1/ - L'allocation de dommages et intérêts demeure la sanction de principe de la rétractation

La question de la sanction de la rétractation du promettant ne pose de difficulté que lorsque le bénéficiaire n'a pas encore levé l'option. Postérieurement à la levée de l'option, le contrat est formé et le bénéficiaire peut alors obtenir le constat judiciaire de la conclusion de la vente (Civ. 3ème, 13 oct. 1999, pourvoi n°97-21.779).

On comprend alors, qu'en l'espèce, le bénéficiaire se soit attaché à démontrer qu'il avait levé l'option avant la rétractation de son cocontractant. Il se fondait notamment sur le fait que, dans ses conclusions d'intervention prises dans la procédure opposant le vendeur au précédent propriétaire, il avait manifesté, sans équivoque, sa volonté de réaliser la vente dès l'accomplissement des conditions suspensives. La Cour de cassation, constatant qu'à la date de ses conclusions, la société vendeuse ne détenait pas de titre de propriété, a approuvé les juges du fond d'avoir jugé que le bénéficiaire n'avait pas levé l'option mais seulement confirmé qu'il avait l'intention de réaliser la vente ultérieurement, lorsque les conditions suspensives seraient accomplies. La solution a de quoi surprendre. En effet, la levée de l'option n'est, à défaut de stipulation contractuelle contraire, soumise à aucune formalité particulière et peut intervenir alors que la condition suspensive est encore pendante. On se trouve alors en présence d'une promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive (Civ. 3ème, 6 déc. 2005, n°04-18.325). L'avocat général, dans son avis, avait d'ailleurs préconisé la cassation sur ce chef du dispositif.

Lorsque le promettant se rétracte avant que le bénéficiaire n'ait opté, la Cour de cassation juge, depuis son arrêt du 15 décembre 1993, que la promesse unilatérale de vente met à la charge du promettant une obligation de faire qui ne peut se résoudre, en application de l'article 1142 du code civil, qu'en dommages et intérêts. C'est d'ailleurs en ce sens que s'est prononcée la Cour d'appel de Paris dans notre affaire.



Newsletter

- Inscription
 Désinscription

Email :

Outils et services

- [Créer une alerte email](#)
- [Déposer une annonce](#)
- [Blog AgoraBiz](#)
- [Trouver un expert](#)
- [Financement et placement](#)



Votre avis nous intéresse



[Cliquez ici et laissez nous vos commentaires](#)

▼ Sélection de clients ▼



L'actualité

La création de concept de l'enseigne du franchiseur par un tiers

Lorsqu'une société confie à un architecte d'intérieur - designer, moyennant finance,...

[Lire](#)

Financer l'immobilier d'entreprise grâce au démembrement de propriété

La démonstration en a été faite régulièrement, le démembrement de propriété...

[Lire](#)

Les alternatives au contrat de franchise

Le succès de la formule du contrat de franchise ne se dément pas. Pourtant, quelques difficultés, liées...

[Lire](#)

FONDS DE COMMERCE À VENDRE PAR RÉGION

Alsace Aquitaine Auvergne Bourgogne
Bretagne Centre Champagne Ardenne Corse
DOM/TOM Franche Comté Ile de France
Languedoc-Roussillon Limousin Lorraine Midi
Pyrenées Nord-Pas-de-Calais Normandie Pays
de la Loire Picardie Poitou Charentes Provence-
Alpes-Côte d'Azur Rhône Alpes

FONDS DE COMMERCE À VENDRE PAR ACTIVITÉ

High Tech Services et conseil Hôtellerie
Restauration Bar Commerces de proximité
Distribution Luxe Beauté Coiffure Santé Sports
Loisirs Distractions Equipement Maison Entreprise
BTP Artisanat Transport Déménagement Garage
Services aux entreprises Formation Finance
Assurance et assimilées Médias Communication
Imprimerie Animaux Chasse Armes Agriculture
Agroalimentaire Industrie

BUREAUX À LOUER PAR RÉGION

Alsace Aquitaine Auvergne Bourgogne
Bretagne Centre Champagne Ardenne Corse
DOM/TOM Franche Comté Ile de France
Languedoc-Roussillon Limousin Lorraine Midi
Pyrenées Nord-Pas-de-Calais Normandie Pays
de la Loire Picardie Poitou Charentes Provence-
Alpes-Côte d'Azur Rhône Alpes

BUREAUX À VENDRE PAR RÉGION

Alsace Aquitaine Auvergne Bourgogne
Bretagne Centre Champagne Ardenne Corse
DOM/TOM Franche Comté Ile de France
Languedoc-Roussillon Limousin Lorraine Midi
Pyrenées Nord-Pas-de-Calais Normandie Pays
de la Loire Picardie Poitou Charentes Provence-
Alpes-Côte d'Azur Rhône Alpes

BOUTIQUES / LOCAUX COMMERCIAUX À LOUER PAR RÉGION

Alsace Aquitaine Auvergne Bourgogne
Bretagne Centre Champagne Ardenne Corse
DOM/TOM Franche Comté Ile de France
Languedoc-Roussillon Limousin Lorraine Midi
Pyrenées Nord-Pas-de-Calais Normandie Pays
de la Loire Picardie Poitou Charentes Provence-
Alpes-Côte d'Azur Rhône Alpes

BOUTIQUES / LOCAUX COMMERCIAUX À VENDRE PAR RÉGION

Alsace Aquitaine Auvergne Bourgogne
Bretagne Centre Champagne Ardenne Corse
DOM/TOM Franche Comté Ile de France
Languedoc-Roussillon Limousin Lorraine Midi
Pyrenées Nord-Pas-de-Calais Normandie Pays
de la Loire Picardie Poitou Charentes Provence-
Alpes-Côte d'Azur Rhône Alpes

LOCAUX D'ACTIVITÉ / ENTREPÔTS À LOUER PAR RÉGION

Alsace Aquitaine Auvergne Bourgogne
Bretagne Centre Champagne Ardenne Corse
DOM/TOM Franche Comté Ile de France
Languedoc-Roussillon Limousin Lorraine Midi
Pyrenées Nord-Pas-de-Calais Normandie Pays
de la Loire Picardie Poitou Charentes Provence-
Alpes-Côte d'Azur Rhône Alpes

LOCAUX D'ACTIVITÉ / ENTREPÔTS À VENDRE PAR RÉGION

Alsace Aquitaine Auvergne Bourgogne
Bretagne Centre Champagne Ardenne Corse
DOM/TOM Franche Comté Ile de France
Languedoc-Roussillon Limousin Lorraine Midi
Pyrenées Nord-Pas-de-Calais Normandie Pays
de la Loire Picardie Poitou Charentes Provence-
Alpes-Côte d'Azur Rhône Alpes

| [Qui sommes-nous ?](#) | [Mentions légales](#) | [Espace professionnel](#) | [La Newsletter](#) | [Contactez-nous](#) | [Plan du site](#) |

une marque de  .com

AgoraBiz.com