

Rétractation du promettant et responsabilité

dimanche 8 septembre 2013, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 8 septembre 2013).

Dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente, le promettant a la faculté de se rétracter tant que le bénéficiaire n'a pas levée l'option. Toutefois, il engage sa responsabilité pour déconvenue de l'acquéreur ouvrant ainsi droit à indemnisation.

Pour faire suite à la décision de la Cour de Cassation du 12 juin 2013 (pour lire le commentaire : [VENTE : DANGER DE LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE](#)), la Cour d'appel de Paris a mis en application le principe visé ci-dessus.

En effet, les promesses, qui sont unilatérales, ne consacrent aucun engagement réciproque, de sorte que le promettant peut toujours rétracter son engagement tant que les bénéficiaires n'ont pas manifesté leur intention d'acquérir dans les délais et formes convenus, sauf pour le promettant à engager sa responsabilité.

Etant donné que lorsque le promettant a rétracté son engagement, les bénéficiaires de la promesse n'avaient pas demandé la réalisation des ventes, il s'ensuit qu'en l'absence de rencontre des volontés, les promesses doivent être considérées comme caduques.

A commis une faute contractuelle le vendeur qui rétracte la promesse unilatérale de vente avant la date de levée de l'option. Il doit réparer le préjudice subi par l'acquéreur et ayant consisté en la déconvenue de ne pouvoir acquérir le bien convoité.

Cour d'appel de Paris, Pôle 4, chambre 1, 20 Juin 2013, n° 12/22394