

Danger de la promesse unilatérale de vente

samedi 6 juillet 2013, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 6 juillet 2013).

La rétractation du promettant antérieurement à la période de levée d'option accordée au bénéficiaire exclut toute rencontre des volontés.

En l'espèce, un contrat de bail de locaux commerciaux comportait une promesse unilatérale de vente prévoyant notamment que la réalisation de la vente pourrait être demandée par les bénéficiaires du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2007.

Le 13 décembre 2005, le promettant a signifié sa décision de se rétracter de la promesse de vente aux bénéficiaires qui ont fait connaître le 28 février 2006 leur intention de lever l'option ; les bénéficiaires de la promesse ont assigné le promettant afin de voir ordonner la vente de l'immeuble.

Pour juger la vente parfaite et ordonner sa réalisation, l'arrêt attaqué retient que le promettant était lié par son engagement contractuel jusqu'à son terme et que les bénéficiaires ont levé l'option dans le délai.

En statuant ainsi, alors que la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse postérieurement à la rétractation du promettant excluant toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, la réalisation forcée de la vente ne peut être ordonnée, la cour d'appel a violé les articles 1101, 1134 et 1583 du code civil .

[Cour de cassation, 3ème Chambre civile, 12 Juin 2013 n° 12-19105](#)