

Engagement unilatéral de vente = promesse de vente ?

Par **Stéphane S. A. Maigret**, le 28/09/2013 à 15:03

Bonjour,

J'ai un petit soucis avec un cas pratique, en fait un homme "[...] s'était engagé unilatéralement envers la société TOPGLISS à lui vendre les actions de sa société. Il entend bien mettre un terme à son « engagement »..."

En fait mon soucis c'est que dans l'énoncé de la majeure, j'ai pas grand chose à dire sur l'engagement unilatéral de vente, le Code Civil en parle pas, la jurisprudence je la connais pas particulièrement, et comme le mot "engagement" est mis entre guillemets (comme je vous l'ai mis) je suppose que ce qu'il faut chercher comme majeure, et ce qu'il faut dire dans la qualification des faits, c'est plutôt la promesse de vente n'est-ce pas ?

Merci d'avance :)

Par **Jay68360**, le 28/09/2013 à 15:18

Bonsoir,

D'après mes souvenirs de deuxième année on peut faire la différence entre promesse synallagmatique de vente (sous condition suspensive de réitération en la forme authentique ou réel contrat de vente si il y a accord sur la chose et le prix comme en dispose l'article 1583 du Code civil) et la promesse unilatérale de vente comme vous la décrivez [barre]et qui fait partie des engagements/actes unilatéraux[/barre].

A mon sens la problématique qui vous est posée a attiré à la promesse unilatérale de vente non assortie d'un délai de validité, la jurisprudence a été fournie et divergente sur la question, la position traditionnelle de la Cour de cassation étant de considérer que la promesse unilatérale de vente pouvait être retirée avant que l'option soit levée (selon le principe de prohibition des engagements perpétuels) mais sous condition d'en informer son bénéficiaire (avec une lettre simple ou recommandée avec accusé de réception dans un souci probatoire), cette lettre laissant un délai à ce dernier pour exercer son droit (lever l'option), la Cour a précisé que ce devait être un délai raisonnable sans plus de précision (à considérer au vue des faits donc), et partant de là deux hypothèses se dégagent, soit la promesse devient caduque à l'expiration du délai et le promettant est libre de proposer son bien à une autre personne (ou ne plus le vendre du tout) sans engager sa responsabilité contractuelle, soit le bénéficiaire lève l'option et la vente poursuivra son cours (on peut encore faire l'hypothèse que le promettant refuse de vendre, même si cela semble peut réaliste, et qui se résoudrait

vraisemblablement sur la base de l'article 1142 du Code civil).

Il faut aussi ajouter que l'indemnité d'immobilisation est alors à restituer au bénéficiaire de la promesse.

En espérant vous avoir aiguillé avec ces quelques précisions.

Par **marianne76**, le **30/09/2013** à **12:12**

Bonjour,

[citation]la promesse unilatérale de vente comme vous la décrivez et qui fait partie des engagements/actes unilatéraux[/citation]

Attention à la terminologie: la promesse unilatérale n'est un acte unilatéral on est bien dans un contrat comme dans la promesse synallagmatique avec un accord de volonté de part et d'autre

Par **Jay68360**, le **30/09/2013** à **13:07**

Bonjour marianne76,

Merci de me corriger, on m'avait toujours présenter la promesse unilatérale comme à la frontière entre une offre et un contrat, j'en avais faussement déduit qu'il n'y avait pas forcément besoin que le destinataire de la promesse l'accepte pour que celle-ci produise effet (au même titre qu'une démission par exemple), mais il est vrai qu'aux vues de ses effets (immobilisation du bien au profit d'une personne), il est logique qu'il s'agisse d'un contrat unilatéral supposant que ladite personne soit partie au contrat.

Par **marianne76**, le **30/09/2013** à **13:43**

Re Bonjour,

La nature contractuelle de la promesse de vente a été mis en exergue très tôt par la cour de cassation à propos du problème de l'enregistrement.

En effet l'article 1589-2 du code civil (avant c'était l'article 1840 A du CGI) dispose que "est nulle et de nul effet toute promesse unilatérale de vente d'un immeuble (...)si elle n'a pas été constatée par acte authentique ou [s]par acte sous seing privé enregistré dans le délai de 10 jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire."[/s]

Toute la question était de savoir ce qu'il fallait entendre par acceptation est-ce qu'il s'agissait de l'acceptation lors de la levée de l'option ou autre chose?

La Cour de cassation y a répondu par un arrêt du 8 mai 1969, vous voyez cela ne date pas d'hier et voilà ce qu'il dit " l'acceptation par le bénéficiaire et celle qui transforme la simple sollicitation non soumise à enregistrement en un contrat unilatéral liant le seul promettant" Cela met bien en exergue la nature contractuelle de la promesse unilatérale / à l'offre.

Maintenant le souci c'est qu'avec l'arrêt Cruz de 1993, la rétractation du promettant avant la

levée de l'option ne conduit plus à l'exécution forcée mais à des DI et du coup on ne voit plus trop la différence avec l'offre qui pourtant n'est pas un contrat et c'est aussi pour cela que l'arrêt Cruz est beaucoup critiqué [smile28]

Par **Sheraz**, le **21/10/2013** à **00:51**

Ahhhhh notre cher professeur de droit civil et ses sociétés top gliss ...

Par **Yn**, le **21/10/2013** à **12:10**

[citation]Attention à la terminologie: la promesse unilatérale n'est un acte unilatéral on est bien dans un contrat comme dans la promesse synallagmatique avec un accord de volonté de part et d'autre[/citation]

Vrai. Selon la formule ironique, cependant exacte, de Malaurie et Aynès : il s'agit là d'un "contrat synallagmatique de promesse unilatérale". Vous apprécierez.

Par **marianne76**, le **22/10/2013** à **00:29**

Bonsoir[citation]Vrai. Selon la formule ironique, cependant exacte, de Malaurie et Aynès : il s'agit là d'un "contrat synallagmatique de promesse unilatérale". Vous apprécierez.

[/citation]

Il n'est synallagmatique ce contrat que si une indemnité d'immobilisation est prévue (ce qui n'est pas systématique)

il est alors effectivement synallagmatique puisqu'il y a des obligations de part et d'autre mais ce contrat synallagmatique ne contient qu'une promesse unilatérale.

Dans l'hypothèse où il n'est pas prévu d'indemnité d'immobilisation le contrat reste unilatéral