

Promesse unilatérale de vente et délai

Par **GoproMob**, le 17/10/2015 à 09:37

Bonjour !

Je suis en plein dans un cas pratique, mais j'ai un problème.

Il s'agit d'une personne qui avait promis de vendre sa maison à quelqu'un d'autre (promesse écrite). Mais il s'est rétracté alors que le bénéficiaire a levé l'option.

Et là arrive mon problème.

Il n'y pas de délai de réflexion indiqué explicitement, donc comment savoir jusqu'à quand le bénéficiaire peut lever l'option? Est ce qu'on admet le même principe que le délai raisonnable pour une offre, en ce sens où les juges du fond vont le déterminer ?

ou bien dois-je évoquer le cas où le délai de réflexion a été dépassé et le cas contraire?

Merci d'avance :)

Par **Olivier**, le 17/10/2015 à 13:06

Il serait intéressant d'avoir l'intégralité du cas pratique.

Parce que outre la question en elle même, il faut déjà savoir sous quelle forme la promesse de vente a été établie, et si le délai de rétractation prévu par l'article L 271-1 du Code la Construction et de l'Habitation a été correctement purgé. Si le vendeur ne l'a pas purgé alors de toute façon l'acquéreur (enfin le bénéficiaire de la promesse) peut se rétracter à tout moment, ce qui règle déjà un premier point de la question.

Le deuxième problème est ensuite effectivement celui du délai de la promesse, puisque la loi prohibe les engagements perpétuels. Je m'interrogerais donc comme suit :

- 1) le délai de rétractation a-t-il été purgé
- 2) l'ensemble des conditions suspensives de la promesse de vente ont elles été levées (droit de préemption urbain, urbanisme, situation hypothécaire et surtout OBTENTION DU PRET DE L'ACQUEREUR s'il en sollicite un)
- 3) quel date est prévue dans la promesse pour la levée d'option ? Si pas de délai alors on peut effectivement estimer qu'on doit appliquer "un délai raisonnable".