

Promesse unilatérale

Par **futurejuriste**, le **30/11/2017** à **22:33**

Bonjour à tous,

Je suis en L2 et j'ai mon partiel de civil la semaine prochaine. Une question subsiste malgré l'étude de mon cours, si l'on se trouve dans le cadre d'une promesse unilatérale d'achat et que le bénéficiaire décide de ne pas lever l'option. Est ce que le promettant pourra recevoir une indemnité d'immobilisation ?

En vous remerciant d'avance pour vos réponses.

Par **Xdrv**, le **01/12/2017** à **07:34**

Bonjour je ne suis absolument pas un spécialiste du civil mais au premier abord je dirais que non, le promettant s'étant engagé unilatéralement il ne pourra prétendre à une indemnisation de la part de l'autre personne. Toutefois attendez confirmation d'un autre membre

Par **futurejuriste**, le **01/12/2017** à **09:32**

D'accord merci beaucoup. De ce fait une indemnité d'immobilisation ne peut être demandée que lorsqu'il s'agit d'une promesse unilatérale de vente et que le bénéficiaire décide de ne pas lever l'option?

Par **Xdrv**, le **01/12/2017** à **09:48**

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/indemnite-immobilisation-dans-promesses-21730.htm>

Par **Yn**, le **01/12/2017** à **18:15**

L'indemnité d'immobilisation est souvent prévue dans le contrat, via une clause qui est pratiquement systématique quand la PUV est rédigée par un notaire. L'idée est simple : on

"indemnise" la réservation du bien pour une seule personne (qui bénéficie d'un avantage).

Par **futurejuriste**, le **01/12/2017 à 18:19**

Merci beaucoup

Par **marianne76**, le **01/12/2017 à 18:41**

Bonjour

Oui je confirme que même si l'indemnité d'immobilisation n'est pas obligatoire elle est prévue quasi systématiquement et pas seulement quand elle est rédigée par un notaire c'est devenue une clause type. Pour la cour de cassation il s'agit cette somme correspond au "prix de l'exclusivité consentie par le promettant".

l'indemnité d'immobilisation est effectivement propre à la promesse unilatérale .

Par **futurejuriste**, le **01/12/2017 à 18:50**

D'accord merci beaucoup pour vos réponses.

Du coup si j'ai bien compris l'indemnité d'immobilisation est le prix de l'exclusivité qui vient compenser le fait selon lequel le bénéficiaire, dans une promesse unilatérale de vente, décide de ne pas lever l'option? Et cela ne s'applique que pour la promesse unilatérale de vente et pas pour la promesse unilatérale d'achat?

Par **marianne76**, le **01/12/2017 à 19:19**

Bonjour

[citation]l'indemnité d'immobilisation est le prix de l'exclusivité qui vient compenser le fait selon lequel le bénéficiaire, dans une promesse unilatérale de vente, décide de ne pas lever l'option?[/citation]

Exactement

[citation]Et cela ne s'applique que pour la promesse unilatérale de vente et pas pour la promesse unilatérale d'achat?[/citation]

Question intéressante à laquelle je n'avais pas pensé. Dans cette hypothèse il n'y a pas vraiment le prix d'une exclusivité quelconque donc pour moi c'est non. Après on est dans le principe du consensualisme, rien n'interdit aux parties de prévoir une indemnité quelconque mais à mon sens il ne faudrait pas l'appeler indemnité d'immobilisation.

Il faut relativiser ce problème, les promesses unilatérale d'achat sont plutôt rares et je n'ai jamais vu un seul arrêt sur ce point.

Par **futurejuriste**, le **02/12/2017** à **17:29**

Merci d'avoir pris le temps de me répondre, ça m'aide vraiment.