

Promesses et autres pactes de préférence

Par **Visiteur**, le **26/09/2007** à **20:03**

Article publié par Lanfeust.

{{PROMESSE UNILATERALE.}}

C'est un contrat par lequel une personne à savoir le promettant s'engage à conclure un contrat dans des conditions déterminées à l'avance avec le bénéficiaire, ce dernier qui, si il a accepté la promesse n'a pas accepté le contrat définitif et dispose pour cela d'un délai d'option durant lequel il pourra lever l'option afin que son acceptation rencontre l'offre et que soit conclue le contrat.

Se pose alors le problème à savoir ce qu'il advient lorsque l'offrant conclut le contrat avec un tiers durant le délai d'option et qu'il rompt ainsi la promesse unilatérale

Dans ce cas il engage la responsabilité contractuelle du promettant qui lui allouera des dommages et intérêts et pourra, si le tiers est de mauvaise foi (s'il connaissait la promesse) engager sa responsabilité délictuelle sur fondement de l'article 1382 (1/3 au contrat) et le cas échéant se substituer à lui et devenir propriétaire à sa place si il lève l'option durant le délai.

Seulement, eu égard à la jurisprudence du 15 décembre 1993 et du 26 juin 1996, la Cour prend position pour affirmer que le promettant a la possibilité de se rétracter de sa promesse unilatérale avant la fin du délai en allouant des dommages et intérêts au bénéficiaire car la promesse est une obligation de faire et non de donner et elle ne saurait offrir la possibilité à son créancier d'agir en exécution forcée si celui ne la respectait pas.

La doctrine a beaucoup critiqué cet apport prétorien majeur.

Parfois, la promesse unilatérale peut être onéreuse, elle peut être assortie d'indemnité d'immobilisation, sorte de garantie pour que le promettant ne vende pas à un tiers. Il s'agit de 10% du prix final qui, si le bénéficiaire ne lève pas l'option resteront entre les mains du promettant. Par contre s'il lève l'option dans le délai, il n'aura plus qu'à compléter les 10% restant.

{{DISTINCTION PROMESSE UNILATERALE ET PACTE DE PREFERENCE.}}

Le pacte de préférence est un avant contrat intervenant dans les négociations formalisées.

C'est un contrat par lequel une priorité est accordée à un cocontractant lorsque la décision définitive de conclure le contrat est prise.

Ainsi la priorité n'est accordée au bénéficiaire que lorsque le souscripteur décide de conclure le contrat ce qui peut montrer certains aléas.

Qui plus est, en cas de non respect du pacte, le bénéficiaire ne peut qu'engager la responsabilité contractuelle du souscripteur et annuler la vente si le 1/3 est au courant, mais le cas échéant il ne pourra pas se substituer à lui comme dans le cadre de la promesse unilatérale.

{{PROMESSE SYNALLAGMATIQUE}}

C'est un contrat par lequel les parties s'engagent à conclure définitivement un contrat. En l'espèce, la particularité de la promesse synallagmatique et ce qui la diffère de la promesse unilatérale c'est que dans ce cas le consentement a déjà été donné par les parties.

A ce titre il n'est pas facile de la dissocier du contrat définitif sauf lorsque le contrat définitif est soumis à un formalisme particulier (acte authentique ou notarial) alors que la promesse synallagmatique n'est soumise qu'à un acte sous seing privé.

Il ne faut pas la confondre avec la promesse unilatérale, lorsqu'elle est assortie d'une indemnité d'immobilisation parce que dans la promesse unilatérale, seule une partie a donné son consentement.

En cas de non respect de la promesse synallagmatique est en vertu de l'art 1142 (obligation de faire) les ce seront des dommages et intérêts qui seront alloués.