

La réforme du régime des promesses unilatérales et ses impacts expliqués

Description

La réforme de la [promesse unilatérale de vente](#) résulte de l'ordonnance de réforme du droit des obligations du 10 Février 2016 qui a notamment renforcé ou donné un cadre juridique solide aux avant-contrats. En effet, la promesse unilatérale est un avant-contrat par lequel un promettant s'engage, envers un bénéficiaire, à conclure un acte de vente définitif si le bénéficiaire souhaite contracter. Elle peut aussi bien intervenir dans un contrat de vente classique que pour un pacte d'actionnaires ou d'associés.

[Modèle de pacte d'actionnaires](#)

[Modèle de pacte d'associés](#)

Qu'est-ce qu'une promesse unilatérale ?

La promesse unilatérale est un avant-contrat. Celle-ci engage uniquement le promettant. Par ailleurs, le cédant peut rédiger une promesse unilatérale dans le cadre d'une vente classique, mais également dans un pacte d'associés ou d'actionnaires par exemple.

Définition juridique de la promesse unilatérale

Avant l'[ordonnance de réforme du droit des obligations du 10 Février 2016](#), il **n'existait pas de définition juridique** de la promesse unilatérale. Il s'agissait simplement d'une notion admise par la jurisprudence.

Aujourd'hui, la promesse unilatérale est **définie par l'ordonnance de 2016 et consacrée à l'article 1124 du Code civil**.

Légalement, la promesse unilatérale correspond au : "contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire".

En d'autres termes, par la promesse unilatérale, le promettant s'engage envers le bénéficiaire à conclure l'acte de vente.

Attention : Le bénéficiaire d'une promesse unilatérale n'a aucune obligation de

contracter. Il n'est pas engagé par cette promesse.

Par conséquent, la promesse offre le choix au bénéficiaire :

1. d'accepter l'offre du vendeur et de conclure l'acte définitif ;
2. de ne pas lever l'option et de refuser l'offre du promettant.

Dans le 2nd cas, le promettant sera libéré de son obligation. Il pourra proposer l'offre à un tiers dans des conditions similaires, c'est-à-dire au même prix notamment.

Application de la promesse unilatérale de vente au pacte d'associés ou d'actionnaires

La promesse unilatérale peut intervenir dans différents cadres juridiques. Toutefois, le plus souvent, elle intervient dans le cadre d'un [acte de vente](#) pour un bien immobilier par exemple.

Cependant, il est également possible de faire une promesse unilatérale dans le cadre d'un pacte d'associés ou d'actionnaires.

En réalité, le pacte **peut contenir des clauses spécifiques** telles que :

- la clause d'agrément ;
- la clause de droit de préemption ;
- le droit de sortie ou d'obligation conjointe.

Or, en droit civil, ces clauses sont assimilées à des promesses unilatérales de vente ou d'achat de parts sociales ou d'actions de la société.

Les [clauses du pacte d'actionnaires](#) ou d'associés stipulent notamment que tout ou partie des actionnaires ou associés **s'engagent à vendre ou à acheter des actions ou des parts sociales** en cas de survenance d'un événement particulier.

Zoom : Générez votre [pacte d'actionnaires](#) simplement et rapidement grâce à LegalPlace ! Pour ce faire, il vous suffit de compléter notre modèle en ligne. Ce modèle est personnalisable en fonction de votre situation particulière. Conçu par des avocats expérimentés, il comporte l'ensemble des mentions légales obligatoires. Vous n'avez qu'à compléter, enregistrer, imprimer et signer !

Quelles sont ses conditions de validité ?

Pour être valide, la promesse unilatérale doit respecter plusieurs conditions. Ces dernières sont cumulatives.

Les **conditions de validité** d'une promesse unilatérale de vente sont les suivantes :

- les parties au contrat doivent avoir la capacité juridique de contracter ;
- les parties doivent donner leur consentement mutuel à la promesse unilatérale de vente ;
- le prix et la chose doivent être déterminés ;
- la promesse unilatérale de vente doit comporter un terme afin de ne pas lier indéfiniment le promettant au bénéficiaire.

Quel est l'impact de la réforme du droit des obligations sur la promesse unilatérale ?

Avant la réforme de 2016, la promesse unilatérale était confrontée à des faiblesses juridiques. Principalement, elle souffrait de l'absence de cadre légal. En conséquence, cela pouvait impacter la force juridique du pacte d'associés ou d'actionnaires. Pour trancher un litige, les juges **appliquaient la jurisprudence Consorts Cruz**.

Dans cette affaire, le litige concernait une promesse unilatérale de vente conclue entre un promettant et un bénéficiaire dans le cadre d'un acte de vente immobilière.

Le promettant avait décidé de renoncer à la vente en rompant la promesse unilatérale de vente alors même que le délai de rétractation du bénéficiaire continuait de courir.

Ainsi, la Cour de cassation avait admis la possibilité pour le vendeur de se rétracter avant que l'acheteur potentiel ne lève l'option. En ce sens, l'acquéreur a simplement obtenu des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi. En revanche, les juges ont **rejeté la demande en exécution forcée** de la promesse unilatérale de vente.

Cette solution a été reprise à maintes reprises durant plusieurs années.

À noter : La doctrine a vivement critiqué et contesté cette jurisprudence durant de nombreuses années.

Cette jurisprudence était donc constante. De plus, bien qu'elle concernait une promesse unilatérale de vente immobilière, les juges l'appliquaient également dans le cadre d'un [pacte d'associés](#) ou d'actionnaires.

Ainsi, avant la réforme du droit des obligations, la promesse unilatérale de vente dans un pacte d'associés avait **peu de force juridique**. Les sanctions prévues par la loi étant faibles, les violations de promesses unilatérales de vente étaient très fréquentes.

La réforme du droit des obligations sécurise-t-elle le pacte d'associés ou d'actionnaires ?

La réforme du droit des obligations de 2016 a consacré la promesse unilatérale en lui donnant une définition juridique.

Cette consécration a eu un impact important sur la force juridique accordée à une promesse unilatérale. En effet, les dispositions du Code civil précisent que "la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis".

En ce sens, la réforme rompt avec la jurisprudence Consorts Cruz pour ce qui concerne la promesse unilatérale. Aujourd'hui, la loi **empêche le promettant de révoquer sa promesse** durant le délai de rétractation accordé au bénéficiaire.

Par conséquent, si le bénéficiaire décide de lever l'option, le contrat se forme par sa simple volonté de contracter.

Cela vaut également pour la [signature d'un pacte d'associés](#) ou d'actionnaires. Ce n'est qu'à l'expiration du délai de rétractation que le promettant sera libéré de son obligation et qu'il pourra proposer son offre de vente à des tiers.

Quelles sanctions en cas de violation de la promesse unilatérale ?

La loi prévoit désormais des **sanctions plus dissuasives** en cas de violation de la promesse unilatérale de vente, que ce soit dans le cadre d'un pacte d'associés ou d'actionnaires ou non.

Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul. De ce fait, le bénéficiaire peut à présent **intenter une action en exécution forcée**

de la promesse unilatérale de vente. Cela vaut qu'il s'agisse d'une promesse antérieure ou postérieure à la réforme.

En revanche, pour faire valoir sa demande, le bénéficiaire **doit apporter la preuve de la connaissance de la promesse** unilatérale par le tiers. Cette dernière exigence est une véritable limite au renforcement de la sécurité juridique liée à la promesse unilatérale.

Bon à savoir : En l'absence de preuve, seuls des dommages et intérêts seront octroyés au bénéficiaire de la promesse unilatérale.

FAQ

Pourquoi faire une promesse unilatérale ?

La promesse unilatérale permet au promettant de s'engager envers le potentiel acquéreur. Ainsi, l'acheteur est dans une position particulièrement favorable puisqu'il dispose du choix d'accepter ou non. De son côté, le promettant est tenu par son offre, ce qui représente une certaine sécurité pour l'acheteur.

Quelles sont les obligations du promettant en cas de promesse unilatérale ?

Lorsqu'il fait une promesse unilatérale, le promettant s'oblige à faire durer l'offre d'achat durant toute la période de réflexion accordée au bénéficiaire.

Quelle est la nature juridique d'une promesse unilatérale ?

La promesse unilatérale a une valeur contractuelle. Il s'agit d'un avant-contrat.