

BIBLIOTHÈQUE DE DROIT PRIVÉ

Fondée par

HENRY SOLUS

Professeur honoraire à la Faculté de Droit
et des Sciences Economiques de Paris

dirigée par

JACQUES GHESTIN

Professeur à l'Université de Paris I
(Panthéon-Sorbonne)

TOME XXVII

**LE CONTRAT DE PROMESSE
UNILATERALE DE VENTE**

par

Françoise BÉNAC-SCHMIDT

Docteur en droit

Avocat à la cour d'appel de Paris

Préface de

JACQUES GHESTIN

Professeur à l'Université de
Paris-I (Panthéon-Sorbonne)

Ouvrage honoré d'une subvention
du Ministère de l'Education Nationale
et du Prix Henri Capitant

P A R I S

LIBRAIRIE GÉNÉRALE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

R. PICHON ET R. DURAND-AUZIAS
20 et 24, Rue Soufflot (5^e)

1983

SOMMAIRE ANALYTIQUE

INTRODUCTION GENERALE

I. Le contrat d'option est l'expression d'une volonté autonome	26
II. Le contrat d'option jouit-il toujours d'une réelle liberté contractuelle	29

TITRE I^{er}

LE CONTRAT D'OPTION EST UN CONTRAT SYNALLAGMATIQUE	33
--	----

SOUS-TITRE I^{er}

LES OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS	35
--	----

CHAPITRE I^{er}

L'OBLIGATION DU PROMETTANT	37
<i>Section I.</i>	
Le contenu de l'obligation	37
A. L'offre de vente n'aura pas à être renouvelée	38
B. Le promettant ne s'oblige que pour un délai déterminé	41
<i>Section II.</i>	
La nature de l'obligation	43
A. Est-ce une obligation de donner ?	43
B. Obligation de faire ou de ne pas faire	45
<i>Section III.</i>	
La violation de la promesse	46

CHAPITRE II.

L'OBLIGATION DU BENEFICIAIRE OU LA CONTREPARTIE DE L'OBLIGATION DU PROMETTANT	49
<i>Section I.</i>	
La nature de la contrepartie	50

A. L'obligation du bénéficiaire n'est pas l'application d'une clause pénale	50
B. L'obligation du bénéficiaire est le prix d'une immobilisation	51
<i>Section II.</i>	
La forme de la contrepartie	54
<i>Section III.</i>	
Le régime de la contrepartie	58
A. Le montant de l'obligation peut-il servir de critère	59
B. L'obligation du bénéficiaire d'un contrat d'option ne peut être révisée	60
C. Régime fiscal applicable à l'indemnité d'immobilisation	63
1) en ce qui concerne la T.V.A.	63
2) en ce qui concerne l'impôt direct	65

CHAPITRE III.

LES OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS SONT CELLES D'UN CONTRAT SYNALLAGMATIQUE	67
---	----

Section I.

La symétrie des obligations dans le contrat d'option.	67
A. Que doit-on entendre par symétrie des obligations dans le contrat d'option ?	68
B. Quelle est la portée de ce caractère dans les contrats d'option ?	70

Section II.

La connexité dans le contrat d'option	71
A. Fondement de la connexité des obligations du promettant et du bénéficiaire	71
B. Intensité du lien de connexité dans le contrat d'option	72

SOUS-TITRE II.

NATURE DU CONTRAT D'OPTION	75
----------------------------------	----

CHAPITRE I^{er}.

LE CONTRAT D'OPTION EST UN CONTRAT DE NATURE SYNALLAGMATIQUE	77
--	----

Section I.

Le contrat d'option n'est pas un contrat unilatéral.	77
A. Doctrine	77
B. Jurisprudence	79

Section II.

Le contrat peut être qualifié de « contrat virtuellement synallagmatique »	81
--	----

Section III.

Le contrat d'option doit être considéré comme un
contrat de nature synallagmatique 83

CHAPITRE II.

LE CONTRAT D'OPTION ET LA PROMESSE SYN-
LAGMATIQUE 87

Section I.

Le domaine d'application de l'article 1589 c.c. 88

Section II.

L'article 1589 du Code civil et la convention des
parties 91

A. La condition suspensive peut-elle être un élément
essentiel du contrat ? 93

B. La passation de l'acte authentique peut-elle être
qualifiée de condition suspensive ? 95

Section III.

L'autonomie de la promesse synallagmatique 98

CONCLUSION DU TITRE I^{er} 103

TITRE II.

LE CONTRAT D'OPTION EST UN CONTRAT AUTO-
NOME 105

I. Il se suffit à lui-même 105

A. Certains de ses éléments constitutifs sont absolu-
ment distincts du contrat de vente éventuel. 105

B. Certains de ses éléments constitutifs sont com-
muns avec le contrat de vente éventuel 106

II. Il est original 107

SOUS-TITRE I^{er}.

LE CONTRAT D'OPTION SE DETACHE TOTALEMENT
DU CONTRAT DE VENTE 109

CHAPITRE I^{er}.

LE DROIT NE DU CONTRAT D'OPTION 111

Section I.

Notion du droit d'option 111

A. Nature 112

1) Le droit d'option, droit de créance 112

2) Thèse de M.I. Najjar 114

B. Caractères 118

1) Le droit d'option, droit autonome 118

2) Le droit d'option, droit actuel	119
<i>Section II.</i>	
Protection du droit d'option	123
A. Situation du bénéficiaire à l'égard des tiers	124
1) Le tiers acquéreur est de bonne foi	125
2) Le tiers acquéreur est de mauvaise foi	125
B. Situation du droit d'option au regard des règles de la publicité foncière	128
1) Quelle est la position de la jurisprudence en ce qui concerne la publication du contrat d'option?	129
2) Le droit d'option peut-il et doit être consi- déré comme « une restriction au droit de disposer » ?	131
a) le décret de 1955 n'est pas satisfaisant.	132
b) les pactes de préférence et les promesses unilatérales ne doivent pas être soumis à un régime différent	132
c) la doctrine est divisée au sujet de la publication des promesses unilatérales de vente	133

CHAPITRE II.

LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE, TECHNI- QUE EMPLOYEE COMME INSTRUMENT DE FRAUDE.	137
---	-----

Section I.

La promesse unilatérale utilisée comme moyen de fraude	138
A. La promesse unilatérale a été utilisée par les contractants en vue de se soustraire à des lois d'intérêt public	138
1) Utilisation de la technique dans le but d'éluder les règlements restreignant le cré- dit	138
2) Utilisation de la technique dans le but d'élu- der l'article 60 de la loi du 13 juillet 1967 relatif à la revendication du vendeur à cré- dit en cas de règlement judiciaire	139
B. La promesse unilatérale a été utilisée par les contractants en vue de se soustraire à des lois d'intérêt privé	142
1) La promesse unilatérale a été utilisée par certains vendeurs de fonds de commerce qui désiraient se soustraire aux exigences de l'article 12 de la loi du 29 juin 1935 ..	142
2) Les juges ont pu décider, dans certains liti- ges que la qualification de promesse unila- térale de vente ne visait qu'à créer une situation artificielle destinée à tourner la loi	144

C. On a vu dans la promesse unilatérale de vente dont l'option ne peut être levée qu'après le décès du promettant un pacte sur succession future	145
1) Situation actuelle	146
2) Situation future envisageable grâce à l'évolution du contrat d'option	148

Section II.

Réaction du législateur. Loi du 19 décembre 1963.	150
A. Définition du terme « acceptation »	151
B. L'article 1840-A du C.G.I. est interprété restrictivement	153
C. L'acceptation et la levée d'option peuvent être effectuées simultanément	155

Section III.

Portée de la sanction édictée par la loi de 1963	157
A. Une promesse unilatérale de vente sous seing privé nulle en application de l'article 1840-A du code général des impôts ne peut être confirmée par une renonciation	157
B. Le notaire, conseil des parties contractantes a-t-il une obligation en ce qui concerne l'enregistrement de la promesse unilatérale effectuée sous seing privé ?	158

CHAPITRE III.

LE CONTRAT D'OPTION, CONTRAT SPECIAL DESTINE A REALISER DES OBJECTIFS DETERMINES	161
---	------------

Section I.

Le contrat d'option permet de réaliser des opérations qui auraient été irréalisables sans son concours	162
A. En matière de constitution	162
B. Dans le domaine particulier de la déclaration de command	164

Section II.

Locations assorties de promesse de vente	165
A. Finalité des contrats de location avec promesse de vente	165
B. L'intégration du contrat d'option dans un contrat de location peut-elle entraîner un régime juridique différent ?	168
1) Le législateur	168
2) La jurisprudence	170

Section III.

Danger du formalisme. L'option, élément essentiel du contrat est-elle respectée ?	175
---	-----

SOUS-TITRE II

LE CONTRAT D'OPTION EST UN CONTRAT ORIGINAL.	181
---	------------

CHAPITRE I^{er}.

LE CONTRAT D'OPTION EST DISTINCT DU PACTE DE PREFERENCE 183

Section I.

Notion de l'institution 183

A. Promesse unilatérale et pacte de préférence présentent certaines ressemblances 183

1) Sources 183

2) Droit né du contrat 185

B. Ces ressemblances ne peuvent, toutefois, faire oublier que des différences fondamentales séparent ces deux institutions 185

1) Le promettant doit vendre son bien 186

2) Le prix n'est pas déterminé 187

Section II.

Régime de l'institution 187

A. Cessibilité et transmissibilité 188

B. Capacité du promettant 188

CHAPITRE II.

LE CONTRAT D'OPTION EST DISTINCT DU CONTRAT PRELIMINAIRE 191

Introduction 191

Section I.

Le contrat préliminaire doit être impérativement celui de la loi de 1967 et ce contrat est très différent du contrat d'option 194

A. Objet et prix du contrat préliminaire 194

1) L'objet peut être éventuel 195

2) L'objet peut être indéterminé 195

3) Le prix est prévisionnel 196

B. Obligations des parties 196

1) Obligation du réservant 197

2) Obligation du réservataire 198

C. Droit né du contrat préliminaire. Protection de ce droit 199

Section II.

Serait-il souhaitable de restreindre le champ d'application de la loi du 3 janvier 1967 ? 200

A. Jurisprudence en droit commun 202

1) Jurisprudence des cours d'appel et des tribunaux 202

2) Jurisprudence de la Cour de cassation 203

3) Portée de la jurisprudence 204

B. Cas des ventes conclues après achèvement et précédées d'un contrat préliminaire conclu avant achèvement 206

I. Place du contrat de promesse unilatérale de vente dans le droit des contrats	213
II. Quelle évolution faut-il souhaiter pour le contrat de promesse unilatérale de vente ?	216
<i>ANNEXE</i>	221
<i>INDEX ALPHABETIQUE</i>	232
<i>BIBLIOGRAPHIE</i>	233
<i>CONCLUSION GENERALE</i>	211