

Un point sur : En Droit, aussi, les promesses doivent être tenues !

Le promoteur cherchant à monter une opération immobilière doit commencer par trouver un terrain.

Il arrive qu'il soit parfois bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente : le propriétaire lui « réserve » le terrain en question pour un prix déterminé, le promoteur n'ayant qu'à lever l'option dans le délai imparti.

Mais que se passe-t-il lorsque le propriétaire revient sur sa promesse et se rétracte avant que le promoteur ait levé l'option ?

Des années durant, la Cour de cassation a considéré que la vente ne pouvait être forcée et que le promoteur pouvait seulement obtenir des dommages et intérêts s'il venait à subir un préjudice.

Depuis, le Code civil a été réformé : si le promettant se rétracte, le promoteur pourra tout de même demander la réitération de la vente.

La Cour de cassation a fait une application remarquable de cette règle à l'occasion de deux arrêts récents, et cela même pour les promesses signées avant la réforme du Code civil en 2016.

**[Cass. civ. 3^{ème}, 23 juin 2021, n° 20-17.664
Cass. civ. 3^{ème}, 20 octobre 2021, n° 20-18.514].**

Voilà de quoi sécuriser la situation des acquéreurs de terrains !

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente