



Validite promesse de vente unilaterale terrain

Par Visiteur

Bonjour,

je vais signer ces jours prochains un acte notarié pour ceder un grand terrain.

le futur acquéreur est d'accord pour que simultanément nous signons une promesse unilatérale de vente d'une petite partie de ce terrain si j'en exprime le souhait ,avec un delai d'option de 5 ans a mon benefice.

Cette promesse se ferait sous seing privé avec bien sur enregistrement.

Cette opération ne pose t'elle aucun problème d'illégalite,en faisant bien sur abstraction des frais qu'engendrera un nouvel acte , si je levai l'option.

Merci de votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

je vais signer ces jours prochains un acte notarié pour ceder un grand terrain.

le futur acquéreur est d'accord pour que simultanément nous signons une promesse unilatérale de vente d'une petite partie de ce terrain si j'en exprime le souhait ,avec un delai d'option de 5 ans a mon benefice.

Cette promesse se ferait sous seing privé avec bien sur enregistrement.

Cette opération ne pose t'elle aucun problème d'illégalite,en faisant bien sur abstraction des frais qu'engendrera un nouvel acte , si je levai l'option.

En principe oui, c'est valable, j'émettrai néanmoins une réserve importante notamment quant au délai d'option de 5 ans.

En effet, dans le cadre d'une vente avec faculté de rachat (encore appelée vente à réméré), le rachat ne doit pas excéder la durée de 5 années. C'est d'ailleurs ce qui doit expliquer que vous ayez opté pour le même délai.

Néanmoins, dans le cadre cette vente à réméré, l'acquéreur peut très bien disposer du bien en l'aliénant à titre onéreux ou à titre gratuit. En cas d'aliénation, le bénéficiaire de la faculté de rachat peut très bien faire valoir son droit de rachat auprès du tiers bénéficiaire.

Dans ce cas donc, l'acquéreur dispose d'une certaine liberté malgré la clause de réméré.

Or, dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente, le promettant (l'acquéreur dans votre cas), s'interdit de vendre le bien à un tiers pendant tout le temps du délai d'option. Autrement dit, l'acquéreur sera dans l'impossibilité de revendre le bien à un acquéreur pendant les 5 prochaines années. Ce délai d'option est à mon sens bien trop excessif compte tenu de ses implications pour l'acheteur, qui ne peut pas prévoir ce qu'il va se passer dans l'avenir.

Or, il faut savoir que les clauses d'inaliénabilité sont très contrôlés puisqu'une telle clause, en vertu de l'article 900-1 du code civil, est limitée à la double condition que l'inaliénabilité stipulée soit limitée dans le temps et qu'elle soit justifiée par un intérêt sérieux et légitime.

En conséquence: En l'état actuel de la situation, prévoir un délai d'option trop long a pour effet de pouvoir requalifier la PUV en vente assortie d'une clause d'inaliénabilité, et donc être déclarée illégale.

Évidemment, ce n'est pas une interdiction de principe, juste un risque que je soulève dans une telle situation.

Très cordialement.