

## Promesse de vente et versement d'un acompte

Par **Yuyute**, le **03/12/2012** à **19:01**

Voilà j'ai un petit souci avec un cas pratique qui est le suivant :

Louis, brillant étudiant en droit vient de terminer ses études par un doctorat et une prestation de serment pour commencer ses activités de jeune avocat. Il se lance dans quelques démarches immobilières en vue d'ouvrir son propre cabinet. Un boulanger s'appêtant à prendre sa retraite est en effet intéressé pour lui revendre son local, d'ici quelque mois, le temps de mener à terme son activité. Inquiète le boulanger demande à Louis de lui verser la somme de 25 000 euros dans l'attente de la vente, car il a moyennement confiance en la parole d'un avocat. De retour de voyage de fin d'études, Louis reprend contact avec le commerçant et apprend stupéfait que le boulangé a préféré traiter avec un autre acquéreur qui souhaitait poursuivre la même activité que lui.

Louis va-t-il pouvoir contraindre le boulanger à lui vendre son local ?

En fait mon problème c'est que je voulais partir sur la promesse de contrat et plus particulièrement une promesse synallagmatique de contracter puisque Louis à verser une somme comme acompte en contrepartie d'obtenir la vente du local.

Mais dans le code civil à l'article 1589 il est dit "La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et **sur le prix**."

Si cette promesse s'applique à des terrains déjà lotis ou à lotir, son acceptation et la convention qui en résultera s'établiront par le paiement d'un acompte sur le prix, quel que soit le nom donné à cet acompte, et par la prise de possession du terrain.

La date de la convention, même régularisée ultérieurement, sera celle du versement du premier acompte."

En fait c'est le prix qui me gêne car dans ce cas pratique il n'y a pas mention du prix alors je ne sais pas si je peux utiliser cette forme de contrat pour dire que Louis peut contraindre le vendeur à lui vendre son local et qu'en plus il y a rupture fautive des pourparlers car la promesse synallagmatique de vente est un avant contrat et est avant contrat c'est une forme de pourparlers formalisés.

Pouvez-vous m'aider ou m'expliquer si jamais je fais erreur, car je ne vois vraiment pas quoi utiliser d'autres comme argument pour "aider" ce brave Louis ^^.

Par **Camille**, le **04/12/2012** à **08:42**

Bonjour,

Bon, ben déjà, il y a au moins une solution dans le cas présent.

Si j'étais Louis, moi j'irais voir le boulanger et je lui collerais un pain pour avoir voulu me rouler dans la farine !

Bon, d'accord, ça oblige à se tartiner le code pénal pour Louis qui risque de se retrouver chocolat avec son pain (comme aurait dit Copé, récemment).

[citation]je ne vois vraiment pas quoi utiliser d'autres comme argument pour "aider" ce brave Louis[/citation]

En l'absence de toute autre solution plus énergique, je réfléchirais à l'enrichissement sans cause.

Par **marianne76**, le **04/12/2012 à 16:06**

Bonjour,

S'il n'y a pas de prix il n'y a effectivement pas formation d'un contrat de promesse de vente.

D'ailleurs nul part n'est indiqué qu'une promesse a été actée .. L'étudiant brillant se serait-il fait avoir hum ?

Si en revanche il est avéré qu'il y a bien une promesse alors elle est nulle faute de prix (le prix étant un élément essentiel de la vente) dès lors votre brillant étudiant dans le cadre des restitutions pourra bien évidemment récupérer son acompte et dans cette hypothèse l'enrichissement sans cause, n'aura pas lieu d'être, l'action sur ce fondement étant une action subsidiaire