

**PROMESSE DE CONSENTIR LA VENTE D'UNE PARCELLE DE TERRAIN A UN TIERS
ADJUDICATAIRE INDETERMINE ET PROMESSE DE FAIRE SOUSCRIRE
L'ENGAGEMENT D'ACHETER LA PARCELLE A UN PRIX DETERMINE**

ENTRE : Monsieur **Pierre GOUY**, étudiant en Allemagne, né à MANTES-LA-JOLIE (78200) le 30 septembre 1991, célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité, de nationalité française, résident au sens de la réglementation fiscale, **seul habile à se dire et porter héritier de de son père, Monsieur GOUY Thierry**, Henri, Francis, né le 19 juin 1958 à Neuilly Sur Seine, de nationalité française, célibataire, demeurant de son vivant Ouagadougou, BP 78 BURKINA FASSO, décédé à Ouagadougou au Burkina Faso le 13 août 2017.

Faisant élection de domicile au Cabinet de son avocat, Maître Claude AUNAY, 101 Bd de Strasbourg, BP 634, 76054 LE HAVRE Cedex

ET : La LANDESBANK SAAR, Etablissement bancaire et hypothécaire public de droit Allemand, inscrit au registre du Commerce de Saarbrücken sous le N° HRA 8589 ayant son siège Ursuline strasse 2 à D – 66111 SAARBRUCKEN (Allemagne), représentée par Madame Andrea KIPPER, chef de Service LBS et Monsieur Martin KÖHL, Chef de Service Adjoint LBS

PREAMBULE

1 - EXPOSE DES FAITS.

La LANDESBANK SAAR, banque allemande ayant son siège à SARREBRUCK, Ursulinenstrasse 2, 66111 SAARBRUCKEN est titulaire d'une créance contre un sieur DURBEC et envisage de procéder à la saisie immobilière d'un bien lui appartenant situé à LE LAVANDOU 250 rue des Genêts, cadastré Section BO N° 206.

Or, les actes préparatoires mettent en évidence que la maison du débiteur empiète sur une parcelle **BO 255** appartenant à Monsieur Thierry GOUY et, ensuite de son décès, à son fils unique, **Pierre GOUY**.

La LANDESBANK SAAR a proposé que la parcelle **BO 255** soit vendue de gré à gré à la personne qui sera déclarée adjudicataire de la parcelle du sieur DURBEC, ou qui s'en rendrait acquéreur dans le cadre d'une vente amiable

En juillet 2017, Monsieur Thierry GOUY avait accepté de signer un tel engagement de vente au profit de tout tiers indéterminé, mais adjudicataire ou acquéreur à venir de la parcelle BO N° 206, de la parcelle BO N° 205 moyennant le prix de 50 000 €.

La LANDESBANK SAAR entend annexer à son **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE** cet engagement qui n'est pas, proprement dit, une promesse unilatérale de vente, puisque l'engagement s'inscrit dans un ensemble contractuel plus vaste au terme duquel la LANDESBANK SAAR s'engage

à faire souscrire à l'adjudicataire ou acquéreur à venir, l'engagement irrévocable d'acheter à ce prix ladite parcelle.

2 - EXPOSE DE LA NATURE ET DE L'ETENDUE DES ENGAGEMENTS.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 1589-2 du code civil, qui a remplacé, depuis l'ordonnance n° 2005-1512 du 7 décembre 2005, **l'article 1840 A du code général des impôts**, « *est nulle et de nul effet toute promesse unilatérale de vente afférente à un immeuble, à un droit immobilier, à un fonds de commerce, à un droit à un bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ou aux titres des sociétés visées aux articles 728 et 1655 ter, si elle n'est pas constatée par un acte authentique ou par un acte sous seing privé enregistré dans le délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire. Il en est de même de toute cession portant sur lesdites promesses qui n'a pas fait l'objet d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé enregistré dans les dix jours de sa date* ».

L'ensemble de ces dispositions répond à une préoccupation d'ordre fiscal : il s'agit d'empêcher les professionnels de l'immobilier et les négociateurs de la vente de fonds de commerce de céder à leurs clients, de façon occulte et moyennant une rémunération dissimulée, les promesses qui leur sont accordées, afin d'échapper aux charges fiscales pesant sur cette rémunération. Pour y parvenir, une règle de forme spécifique est énoncée par l'article 1589-2 du code civil, qui conditionne la validité des promesses et des cessions visées.

L'article 1589-2 est limité dans son application aux promesses unilatérales de vente et aux cessions de pactes d'option.

Aussi longtemps qu'elle n'a pas été acceptée en tant que telle par le bénéficiaire, l'offre du promettant a la nature d'une sollicitation et elle ne ressortit pas du texte fiscal, (Com. 7 juin 1979, Bull. civ. IV, n° 184). La même solution est retenue si l'acceptation de la promesse et la levée de l'option interviennent au même moment - ce qui est fréquemment le cas lorsque la promesse n'est assortie d'aucune indemnité d'immobilisation, (Civ. 3°, 10 oct. 1968, Bull. civ. III, n° 368. - 14 nov. 1972, *ibid.* III, n° 593. - 12 juill. 1976, D. 1976. 657, note Poultais. - 17 avr. 1984, JCP N 1985. Prat. 152) ; dans une telle hypothèse, se conclut immédiatement, selon les modalités dont la levée de l'option est assortie, soit une vente définitive, soit une promesse réciproque de vente et d'achat ; or, aucun de ces deux contrats ne relève du texte.

La règle de l'article 1589-2 ne s'applique pas aux **promesses** réciproques ou synallagmatiques de **vente et d'achat**, (Com. 9 juin 1970, Bull. civ. IV, n° 195. - 24 nov. 1970, *ibid.* IV, n° 317. - Civ. 3°, 22 janv. 1971, *ibid.* III, n° 52. - Com. 9 nov. 1971, *ibid.* IV, n° 273. - Civ. 3°, 27 mars 1973, *ibid.* III, n° 234. - 15 mars 1977, *ibid.* III, n° 124 ; Defrénois 1977, art. 31582, n° 112, obs. Aubert), puisque le texte ne mentionne ni les unes, ni les autres.

Échappent encore à ce formalisme les conventions qui n'ont pas la nature d'une **promesse** unilatérale de **vente**, comme le pacte de préférence, dont l'assimilation à la **promesse** unilatérale de **vente** conditionnelle ne vaut qu'à propos des règles de la publicité foncière ou encore les contrats complexes dans lesquels la **promesse** unilatérale de **vente** est absorbée au point de perdre sa spécificité, (Cass., ass. plén., 24 févr. 2006.). La solution s'explique par l'idée que la **promesse**, qui participe alors à un tissu d'engagements réciproques, perd sa nature spécifique pour se fondre, avec les autres engagements.

CECI ETANT RAPPELE, IL EST CONVENU :

ARTICLE UNIQUE

Monsieur **Pierre GOUY**, ayant droit de Monsieur Thierry GOUY, seul propriétaire de la parcelle **BO 255**, prend l'engagement irrévocable à l'égard de la **LANDESBANK SAAR** de vendre à l'adjudicataire de l'immeuble cadastré BO N° 206 et BO N° 205, ou toute personne qui s'en rendrait acquéreur dans le cadre d'une vente amiable autorisée par le juge de l'exécution en matière de saisie immobilière, la parcelle cadastrée **BO 255**, à LE LAVANDOU 250 rue des Genêts, pour le prix de **50.000,00 €**, pour autant que la cession intervienne dans les 18 mois des présentes conventions.

La **LANDESBANK SAAR** s'engage à insérer dans son Cahier des Charges de la vente sur saisie immobilière le présent engagement et à stipuler l'obligation pour l'adjudicataire d'acquérir ladite parcelle pour le prix de **50.000,00 €**, la même obligation étant souscrite par tout acquéreur d'une vente amiable autorisée pendant le cours de la saisie immobilière.

Les frais et honoraires des présentes comme de leur enregistrement, seront partagés par moitié entre les parties.

Fait à :

Le :

En 6 exemplaires originaux.

Monsieur **Pierre GOUY**

La **LANDESBANK SAAR**

Mme Andrea KIPPER, chef de Service LBS

M Martin KÖHL, chef de Service adjoint LBS