

Attention au déséquilibre contractuel dans les promesses de bail emphytéotique

Dans une décision rendue le 4 septembre 2018, la Cour d'appel de Pau a annulé une promesse de bail emphytéotique conclue en vue de la construction et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque, qui stipulait que le projet ne serait réalisé que sous réserve d'une étude de faisabilité préalable conduite sous la seule responsabilité et aux frais du bénéficiaire de la promesse.

CA Pau, 1re ch., 4 sept. 2018, n° 16/02744. Lire en ligne :

<https://www.doctrine.fr/d/CA/Pau/2018/C6DF2FF6369F4C83A553D>

Pour la Cour d'appel, dès lors que la promesse ne prévoyait aucune faculté de résiliation pour le promettant ni aucune sanction en cas de non-respect, par le bénéficiaire de la promesse, de la condition tenant à l'étude de faisabilité, l'exécution de la promesse devait être considérée comme laissée à l'appréciation de son seul bénéficiaire, et partant conclue sous une condition potestative.

En conséquence, la promesse de bail emphytéotique a été annulée.



Mathilde Charmet-Ingold

Avocate