

24 juin 2021  
Cour de cassation  
Pourvoi n° 20-17.529

Troisième chambre civile - Formation de section

ECLI:FR:CCASS:2021:C300542

**Texte de la décision**

**Entête**

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 24 juin 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 542 FS-D

Pourvoi n° S 20-17.529

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 24 JUIN 2021

La société 3 Invest, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° S 20-17.529 contre l'arrêt rendu le 5 mai 2020 par la cour d'appel de Rennes (1re chambre), dans le litige l'opposant à la société Argwen, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Le Bret-Desaché, avocat de la société 3 Invest, de la SCP Rousseau et Tapie, avocat de la société Argwen, et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 26 mai 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, MM. Nivôse, Jacques, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mmes Georget, Renard, Djikpa, M. Zedda, conseillers référendaires, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

## Exposé du litige

### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 5 mai 2020), le 12 janvier 2016, la société civile immobilière Argwen (la SCI Argwen), propriétaire d'un immeuble divisé en plusieurs lots, a conclu une promesse de vente sous conditions suspensives avec la société civile immobilière 3Invest (la SCI 3Invest).
2. La réitération par acte authentique n'a pas eu lieu.
3. La SCI 3Invest a assigné la SCI Argwen en paiement de la clause pénale prévue au contrat.

## Moyens

### Examen du moyen

### Enoncé du moyen

4. La SCI 3Invest fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors :

« 1°/ que la clause pénale insérée dans une promesse synallagmatique de vente est d'interprétation nécessairement

stricte ; qu'en ayant jugé que la clause pénale insérée dans le compromis de vente signé le 12 janvier 2016 n'était pas mobilisable au profit de la SCI 3Invest, car la SCI Argwen n'avait jamais été contrainte de réitérer la vente par acte authentique, et n'avait pas manifesté de refus exprès de satisfaire à ses obligations, quand une telle contrainte préalable et un tel refus exprès n'avaient jamais été prévus comme conditions du jeu de la clause pénale, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1230 anciens du code civil ;

2°/ que les juges du fond ne peuvent dénaturer les termes d'une clause pénale ; qu'en ayant jugé que la clause pénale ne pouvait être mobilisée par la SCI 3Invest, sans que celle-ci ait contraint la SCI Argwen à respecter son obligation de réitérer la vente par acte authentique et que la venderesse ait expressément refusé d'y déférer, quand ces conditions n'avaient pas été prévues à la clause pénale, la cour d'appel a dénaturé les termes de cette clause pénale insérée au compromis de vente du 12 janvier 2016, en violation du principe selon lequel les parties ne peuvent dénaturer les actes qui leur sont soumis ;

3°/ que les juges du fond ne peuvent dénaturer les termes des écrits versés aux débats par les parties ; qu'en ayant jugé que les courriers adressés par la SCI 3Invest à la SCI Argwen, les 6 mai et 26 août 2016, ne manifestaient pas la volonté de la première de contraindre la seconde à réitérer la vente, mais l'y invitaient seulement, la cour d'appel a dénaturé ces deux courriers, en violation du principe selon lequel le juge ne peut dénaturer les écrits versés aux débats. »

## Motivation

### Réponse de la Cour

5. Selon l'article 1230 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, relatif aux obligations avec clause pénale, applicable en l'espèce, soit que l'obligation primitive contienne, soit qu'elle ne contienne pas un terme dans lequel elle doit être accomplie, la peine n'est encourue que lorsque celui qui s'est obligé soit à livrer, soit à prendre, soit à faire, est mis en demeure.

6. Il peut être dérogé à cette formalité si l'inexécution est acquise et a causé un préjudice à l'autre partie (Ch. mixte, 6 juillet 2007, pourvoi n° 06-13.823, Bull. 2007, Ch. mixte, n° 9 ou si les parties sont convenues, même tacitement, qu'une mise en demeure n'était pas nécessaire.

7. La cour d'appel a constaté que la clause pénale stipulait qu'en cas de non-réalisation de la vente dans le délai convenu, la partie défaillante devrait verser à l'autre une pénalité de 5 % du prix de vente.

8. Elle a relevé que, s'il était indiqué, dans la promesse de vente, que la réitération par acte authentique devait avoir lieu au plus tard le 31 mars 2016, il était précisé que la date d'expiration du délai était constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourrait obliger l'autre à s'exécuter.

9. Elle a retenu, d'une part, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'ambiguïté des lettres des 6 mai et 26 août 2016 rendait nécessaire, que la SCI Argwen n'avait pas été mise en demeure de réitérer la vente, d'autre part, que son silence était insuffisant pour constituer le refus de se soumettre à ses obligations.

10. Elle en a déduit à bon droit, sans dénaturer la clause pénale, faisant l'exacte application de l'article 1230 du code civil, que, la défaillance de la SCI Argwen n'étant pas établie, la demande en paiement de la clause pénale devait être rejetée.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI 3Invest aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre juin deux mille vingt et un.

## Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Le Bret-Desaché, avocat aux Conseils, pour la société 3 Invest

La SCI 3Invest FAIT GRIEF A l'arrêt attaqué de l'avoir déboutée de sa demande, dirigée contre la SCI Argwen, venderesse qui avait refusé de régulariser la vente conclue entre eux, en paiement de la clause pénale de 23.500 €, stipulée à la promesse synallagmatique.

1°) ALORS QUE la clause pénale insérée dans une promesse synallagmatique de vente est d'interprétation nécessairement stricte ; qu'en ayant jugé que la clause pénale insérée dans le compromis de vente signé le 12 janvier 2016 n'était pas mobilisable au profit de la SCI 3Invest, car la SCI Argwen n'avait jamais été contrainte de réitérer la vente par acte authentique, et n'avait pas manifesté de refus exprès de satisfaire à ses obligations, quand une telle contrainte préalable et un tel refus exprès n'avaient jamais été prévus comme conditions du jeu de la clause pénale, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1230 anciens du code civil ;

2°) ALORS QUE les juges du fond ne peuvent dénaturer les termes d'une clause pénale ; qu'en ayant jugé que la clause pénale ne pouvait être mobilisée par la SCI 3Invest, sans que celle-ci ait contraint la SCI Argwen à respecter son obligation de réitérer la vente par acte authentique et que la venderesse ait expressément refusé d'y déférer, quand ces conditions n'avaient pas été prévues à la clause pénale, la cour d'appel a dénaturé les termes de cette clause pénale insérée au compromis de vente du 12 janvier 2016, en violation du principe selon lequel les parties ne peuvent dénaturer les actes qui leur sont soumis ;

3°) ALORS QUE les juges du fond ne peuvent dénaturer les termes des écrits versés aux débats par les parties ; qu'en ayant jugé que les courriers adressés par la SCI 3Invest à la SCI Argwen, les 6 mai et 26 août 2016, ne manifestaient pas la volonté de la première de contraindre la seconde à réitérer la vente, mais l'y invitaient seulement, la cour d'appel a dénaturé ces deux courriers, en violation du principe selon lequel le juge ne peut dénaturer les écrits versés aux débats.

## Décision attaquée

Cour d'appel de rennes 1a  
5 mai 2020 (n°18/03007)

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 24-06-2021
- Cour d'appel de Rennes 1A 05-05-2020