

Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que le contrat stipulait que la déclaration d'intention d'acquérir devait être accompagnée de la consignation par le bénéficiaire entre les mains du notaire de l'entier prix de vente et de la provision suffisante pour les frais d'acte et d'emprunt éventuel, et précisait que pour la partie éventuellement financée par un prêt le bénéficiaire devrait produire, en même temps que le versement prévu, toute attestation bancaire certifiant de la disponibilité immédiate des fonds prêtés, la cour d'appel, qui a souverainement retenu que la seule preuve de disponibilité réelle des fonds nécessaires à la réalisation de la vente résultait des deux chèques établis par le Crédit agricole le 27 juin et le 30 juin 2005 et qui a relevé qu'en réponse à la première déclaration d'intention d'acquérir de M. X... notifiée le 25 août 2004, les époux Y... avaient signifié au notaire le 23 septembre 2004 la rétractation de leur promesse de vente tout en réclamant les preuves de la disponibilité des fonds nécessaires à la réalisation de la vente, et qu'une mise en demeure de signer l'acte authentique de vente, visant la levée d'option du 25 août 2004 leur ayant été adressée le 15 juin 2005 sans aucune preuve de la disponibilité des fonds, ils avaient réitéré, le 28 juin 2005, les termes de leur précédent courrier, en a déduit à bon droit que la remise des fonds validant la levée de l'option s'étant réalisée dans l'acte du 30 juin 2005 en l'absence des époux Y..., il n'y avait pas eu rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir permettant de déclarer la vente parfaite ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer aux époux Y... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze décembre deux mille neuf. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Balat, avocat aux Conseils pour M. X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté Monsieur X... de sa demande tendant à la réalisation de la vente consentie le 5 juillet 2001 par Monsieur et Madame Y... ;

AUX MOTIFS QUE les époux Y... ont signé le 5 juillet 2001 une promesse unilatérale de vente qui a été acceptée par Monsieur X..., conférant une valeur synallagmatique de l'acte à son égard ; qu'aux termes de cet acte, la réalisation de cette promesse pouvait être demandée par Monsieur X... jusqu'au 5 juillet 2006 inclus ; que Monsieur X... a manifesté à plusieurs reprises son intention d'acquérir la totalité du bien des époux Y..., selon le mode prévu dans l'acte ; qu'il a adressé une lettre au notaire le 29 juin 2004, en déclarant être bénéficiaire des deux prêts d'un montant global de 128.000 € ; qu'il a fait enregistrer un acte en l'étude de Maître

A...

, contre récépissé, le 22 octobre 2004 ; que cet acte n'est pas produit aux débats ; qu'il a adressé mise en demeure aux vendeurs le 15 juin 2005, pour l'établissement de l'acte de vente, le 30 juin 2005, en remettant à cette occasion deux chèques du Crédit agricole, en date des 27 et 30 juin 2005 ; qu'il a adressé une dernière lettre à Maître A... le 15 juin 2006, notifiant sa décision d'acquérir, en joignant un accord de principe du Crédit agricole pour l'octroi d'un prêt de 124.195 €, le 18 juin 2005 ; que cette lettre a été notifiée par le notaire aux époux Y... le 28 juin 2006 ; qu'une seule attestation bancaire établit un accord de prêt datant du 18 juin 2005 ; que la seule preuve de disponibilité réelle des fonds nécessaires à la réalisation de la vente résulte des deux chèques qui ont été établis par le Crédit agricole le 27 juin 2005 et le 30 juin 2005, pour être remis à Maître

A...

et annexés à l'acte du 30 juin 2005, validant ainsi la levée d'option de Monsieur X... dans les termes prévus par la promesse de vente du 5 juillet 2001 ; que cependant, en réponse à la première déclaration d'intention de Monsieur X..., dans une lettre adressée le 24 septembre 2004 par leur conseil à Maître

A...

, les époux Y... ont signifié au notaire la rétractation de leur promesse de vente, tout en réclamant, si nécessaire, les preuves de la disponibilité des fonds nécessaires à la réalisation de la vente ; qu'ils n'ont obtenu aucune réponse et n'ont pas été informés de la nouvelle déclaration d'intention de Monsieur X... reçue par acte du 22 octobre 2004, enregistré au bureau des hypothèques, contre récépissé de Maître

A...

; qu'ils ont reçu mise en demeure le 15 juin 2005, visant la levée d'option notifiée le 25 août 2004, sans que leur soit adressée aucune preuve de la disponibilité des fonds validant cette levée d'option ; qu'ils ont rappelé à Maître

A...

, par fax et lettre du 28 juin 2005, les termes de leur courrier du 23 septembre 2004, délivré le 29 septembre 2004, qui a été annexé au procès-verbal de carence ; que pour l'exécution de la promesse de vente du 5 juillet 2001, et spécialement pour les notifications à faire en vertu de cet acte, les parties ont fait élection de domicile à leur domicile ; que cependant, toutes les correspondances échangées pour l'exécution de cet acte ont été adressées à Maître

A...

; qu'il en ressort que les parties ont fait tacitement élection de domicile en l'étude du notaire, qui ne leur a adressé aucun avis contraire ; que Monsieur et Madame Y... ont signifié la rétractation de leur offre de vente, par courrier du 29 septembre 2004, renouvelé le 28 juin 2005, soit avant la remise des fonds validant la levée d'option de Monsieur X... qui s'est effectivement réalisée dans l'acte du 30 juin 2005, en l'absence des époux Y... tirant les conséquences de leur rétractation annexée à l'acte ; que de ces éléments, il ressort qu'il n'y a pas eu rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, permettant de déclarer parfaite la vente de la propriété, située au lieu-dit " Pors An Bars " à CANIHUEL, consentie le 5 juillet 2001 par les époux Y... au profit de Monsieur Patrick X... ;

ALORS, D'UNE PART, QUE l'acceptation de la promesse de vente par le bénéficiaire dans le délai d'option forme la vente ; que par ailleurs, l'engagement de vendre pris par le promettant est irrévocable jusqu'au terme fixé pour la levée de l'option ; qu'en estimant qu'il n'y avait pas eu rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir permettant de déclarer parfaite la vente du bien immobilier faisant l'objet de la promesse de vente du 5 juillet 2001, motif pris de ce que Monsieur et Madame Y... avaient rétracté leur offre de vente avant que Monsieur X..., bénéficiaire de la promesse, ne lève l'option le 30 juin 2005, avant le terme fixé à la date du 5 juillet 2006 (cf. arrêt attaqué, p. 3 § 5 et p. 5 § 3), la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1589 du Code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE la volonté d'acquérir manifestée dans le délai de l'option par le bénéficiaire de la promesse de vente, avant que ne soit exprimée la rétractation du promettant, suffit à rendre la vente parfaite ; qu'en estimant que Monsieur et Madame Y... avaient pu rétracter leur promesse de vente par courrier du 29 septembre 2004, cependant qu'elle constatait que Monsieur X... avait manifesté dès le 29 juin 2004 son intention d'acquérir (arrêt attaqué, p. 4 § 3), ce dont il résultait que la rétractation exprimée par Monsieur et Madame Y... ne pouvait plus avoir aucun effet, peu important à cet égard que la confirmation de la consignation du prix par l'acquéreur ne soit intervenue que postérieurement, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé les articles 1134 et 1589 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur X... de sa demande en paiement de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE n'ayant pas valablement acquis le bien litigieux, Monsieur X... ne peut se prévaloir d'un préjudice tenant aux frais induits par l'absence de jouissance de ce bien ;

ALORS QUE la rétractation de la promesse de vente avant la levée de l'option, alors que le promettant s'était engagé à maintenir son offre pendant toute la durée contractuelle, constitue un manquement à une obligation de faire qui se résout en dommages et intérêts ; qu'en constatant que Monsieur X..., bénéficiaire de la promesse de vente consentie par Monsieur et Madame Y..., avait levé l'option le 30 juin 2005, soit avant le terme fixé au 5 juillet 2006 (cf. arrêt attaqué, p. 3 § 5 et p. 5 § 3), puis en le déboutant de sa demande tendant à la condamnation des promettants à lui verser des dommages et intérêts au titre du préjudice subi en raison de l'initiative qu'avait prise ces derniers de rétracter leur offre de vente préalablement à cette levée d'option, rendant ainsi la vente impossible, la cour d'appel, qui s'est déterminée par le motif sans valeur selon lequel Monsieur X... n'avait " pas valablement acquis le bien litigieux " et qu'il ne pouvait dès lors avoir subi aucun préjudice (arrêt attaqué, p. 4 § 6), a violé les articles 1134, 1147 et 1589 du Code civil.