

# 20 octobre 2021

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 20-18.514

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2021:C300741

## Titre

---

- vente
- promesse de vente
- promesse unilatérale
- promettant
- obligations
- nature
- engagement définitif de vendre
- effets
- rétractation
- possibilité (non)
- portée

## Sommaire

---

Le promettant signataire d'une promesse unilatérale de vente s'oblige définitivement à vendre dès la conclusion de l'avant-contrat, sans possibilité de rétractation, sauf stipulation contraire. Encourt, dès lors, la censure, l'arrêt qui retient que la rétractation du promettant, intervenue avant la levée de l'option par les bénéficiaires de la promesse, avait fait obstacle à la réalisation de la vente

## Texte de la **décision**

---

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 20 octobre 2021

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 741 FS-B

Pourvoi n° N 20-18.514

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 20 OCTOBRE 2021

M. [R] [D], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° N 20-18.514 contre l'arrêt rendu le 10 juin 2020 par la cour d'appel d'Agen (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société ESBTP granulats , société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3],

2°/ à la commune de [Localité 1], représentée par son maire en exercice, domicilié à [Adresse 2],

défenderesses à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [D], de la SCP Nicolajy, de Lanouvelle et Hannotin, avocat de la société Esbtp Granulats, et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 14 septembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mme Greff-Bohnert, MM. Jacques, Boyer, Mme Abgrall, M. Laurent, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mme Brun, M. Baraké, Mme Gallet, conseillers référendaires, M. Brun, avocat général, et Mme Besse, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Agen, 10 juin 2020), par acte sous seing privé du 16 avril 2009, suivi d'un acte authentique du 6 janvier 2011, les consorts [D] ont vendu à la société ESBTP granulats (la société ESBTP) un ensemble de parcelles situées sur la commune de [Localité 1], sous la convention particulière de leur exploitation par extraction

de substances minérales après obtention des autorisations administratives et du retour des biens, à la fin de l'extraction, aux vendeurs, si bon leur semblait, moyennant un euro symbolique.

2. Par acte sous-seing privé du même jour, les consorts [D] ont vendu à la société ESBTP un autre ensemble de parcelles, aux mêmes conditions, la convention de rétrocession concernant également un troisième ensemble de parcelles que la société ESBTP se proposait d'acquérir de Mme [I].

3. Après plusieurs avenants de prolongation, ce second acte n'a pas été réitéré par acte authentique.

4. La société ESBTP ayant rétracté sa promesse de revendre le premier ensemble de parcelles, M. [R] [D], titulaire de la totalité des droits et obligations contractés par l'indivision [D] en vertu d'un acte notarié du 13 mai 2015, a assigné la société ESBTP afin que soient déclarées parfaites les reventes des parcelles, après exploitation, consenties aux consorts [D] par la société ESBTP et que soit ordonnée leur réalisation forcée.

5. Subsidiairement, il a sollicité l'indemnisation du préjudice résultant de l'inexécution volontaire de l'engagement de rétrocession des parcelles contenu dans l'acte de vente du 6 janvier 2011.

6. La commune de [Localité 1] est intervenue volontairement à l'instance.

#### Examen des moyens

Sur le troisième moyen, ci-après annexé

7. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen, pris en sa première branche

#### Enoncé du moyen

8. M. [D] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à voir déclarer parfaite la vente des parcelles consentie par la société ESBTP aux consorts [D] par acte authentique du 6 janvier 2011, alors « que l'évolution du droit des obligations impose de considérer que la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour lever l'option n'empêche pas la formation du contrat de vente promis ; qu'en affirmant que la rétractation de la société ESBTP granulates de son engagement de revente des parcelles intervenu avant la levée de l'option faisait obstacle à l'exécution forcée de cet acte, quand elle constatait que la société ESBTP granulates avait donné son consentement « ferme et définitif » à la promesse de vente de sorte que s'étant définitivement engagée à vendre, la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêchait pas la formation du contrat de vente promis, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, devenu 1103 du même code. »

#### Réponse de la Cour

#### Recevabilité du moyen

9. La société ESBTP conteste la recevabilité du moyen. Elle soutient que le moyen est nouveau, mélangé de droit et de fait, M. [D] n'ayant pas soutenu que la révocation de la promesse par le promettant était impossible, mais qu'elle nécessitait une mise en demeure préalable.

10. Toutefois, le moyen est de pur droit, dès lors qu'il ne se réfère à aucune considération de fait qui ne résulterait pas des énonciations des juges du fond.

11. Le moyen est donc recevable.

#### Bien-fondé du moyen

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

12. Selon ce texte, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

13. Il a été jugé que le promettant signataire d'une promesse unilatérale de vente s'oblige définitivement à vendre dès la conclusion de l'avant-contrat, sans possibilité de rétractation, sauf stipulation contraire (3e Civ., 23 juin 2021, pourvoi n° 20-17.554, en cours de publication).

14. Pour rejeter la demande de M. [D], l'arrêt retient que la rétractation de la société ESBTP, intervenue avant la levée de l'option par les bénéficiaires de la promesse, a fait obstacle à la réalisation de la revente du premier ensemble de parcelles, à défaut d'échange de consentements entre le promettant et le bénéficiaire.

15. En statuant ainsi, alors qu'elle avait retenu le caractère ferme et définitif de l'engagement du promettant et relevé que la promesse ne prévoyait aucun délai pour lever l'option d'achat, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Portée et conséquence de la cassation

16. En application des dispositions de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation de la disposition de l'arrêt rejetant la demande principale de M. [D] en réalisation de la revente de l'ensemble des parcelles objet de l'acte authentique du 6 janvier 2011 entraîne la cassation du chef de dispositif rejetant sa demande en indemnisation du préjudice résultant de l'inexécution de cette rétrocession, qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute M. [D] de sa demande principale en réalisation de la revente du premier ensemble de parcelles ayant fait l'objet de l'acte authentique du 6 janvier 2011 et de sa demande subsidiaire en indemnisation du préjudice résultant de cette absence de revente, l'arrêt rendu le 10 juin 2020, entre les parties, par la cour d'appel d'Agen ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne la société ESBTP granulats aux dépens ;

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

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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

Moyens produits par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour M. [D]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

M. [D] fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté sa demande tendant à voir déclarer parfaite la cession consentie par acte authentique du 6 janvier 2011 par la société ESBTP Granulats à M. [R] [D], ainsi qu'à Mme [S] [G] veuve [D], M. [Q] [D], Mme [C] [D], aux droits desquels vient M. [R] [D], portant sur diverses parcelles de terre situées dans la commune de [Localité 1], référencées section A, no [Cadastré 11], [Cadastré 12], [Cadastré 13], [Cadastré 14], [Cadastré 15], [Cadastré 16], [Cadastré 17], [Cadastré 18], [Cadastré 19], [Cadastré 20], [Cadastré 21], [Cadastré 22], [Cadastré 24], [Cadastré 2], [Cadastré 3], [Cadastré 6], [Cadastré 7], [Cadastré 8], [Cadastré 9] et [Cadastré 10], pour une contenance totale de 7ha 86a 17ca et d'AVOIR écarté sa demande indemnitaire pour résistance abusive ;

1°) ALORS QUE l'évolution du droit des obligations impose de considérer que la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour lever l'option n'empêche pas la formation du contrat de vente promis ; qu'en affirmant que la rétractation de la société ESTBP Granulats de son engagement de revente des parcelles

intervenue avant la levée de l'option faisait obstacle à l'exécution forcée de cet acte (arrêt, p. 16, al. 3), quand elle constatait que la société ESBTP Granulats avait donné son consentement « ferme et définitif » à la promesse de vente (arrêt, p. 16, al. 2) de sorte que s'étant définitivement engagée à vendre, la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêchait pas la formation du contrat de vente promis, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, devenu 1103 du même code ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, la ratification d'un acte effectué sans mandat ou au-delà d'un mandat, au nom d'un tiers, le valide rétroactivement ; qu'en jugeant que le notaire ne disposait pas du pouvoir de lever l'option au nom des consorts [D] le 24 septembre 2013 de sorte que la rétractation effectuée par société ESBTP Granulats le 30 octobre 2014 était intervenue avant toute levée de l'option valable (arrêt, p. 15 al. 2 à 6 et p. 16, al. 3), sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée (conclusions, p. 27, dernier al.), si l'acte du 13 mai 2015 n'avait pas ratifié l'acte par lequel le notaire avait levé l'option le 24 septembre 2013 et l'avait ainsi rétroactivement régularisé avant que la promesse n'ait été rétractée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1998 du code civil.

## DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

M. [D] fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté sa demande tendant à voir la société ESBTP Granulats condamnée à lui verser la somme de 235 851 euros en indemnisation de la perte subie en raison de l'inexécution volontaire de l'engagement de lui rétrocéder l'ensemble de parcelles prévu par l'acte authentique du 16 janvier 2011 ;

1°) ALORS QUE le refus délibéré d'exécuter une promesse unilatérale de vente et de maintenir son offre de vente durant le délai contractuel de la promesse constitue une faute susceptible d'être sanctionnée par l'octroi de dommages et intérêts ; qu'en jugeant que le bénéficiaire de la promesse ne pouvait solliciter l'indemnisation de la perte de la valeur des parcelles devant lui être rétrocédées au motif qu'il ne serait pas démontré que la société promettante ait agi de manière fautive en révoquant son engagement de maintenir son offre d'achat (arrêt, p. 17, al. 17), quand elle constatait que la promettante avait révoqué son engagement de maintenir son offre de vente durant la période de validité de la promesse, qui n'était soumise à aucun terme (arrêt, p. 16, al. 3 ; arrêt, p. 15, pén. al.), de sorte que ce comportement constituait une faute susceptible d'être sanctionnée par l'octroi de dommages et intérêts, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil, devenu 1231-1 du code civil ;

2°) ALORS QUE les juges du fond ne peuvent dénaturer les conclusions des parties ; qu'en écartant la demande indemnitaire de l'exposant fondée sur les manquements de la société ESBTP Granulats à son engagement de maintenir son offre de vente durant la période de validité de la promesse, au motif qu'il ne justifierait pas de l'évaluation de ses préjudices (arrêt, p. 17, pén. al.), quand l'exposant sollicitait l'indemnisation du préjudice résultant de la perte irrémédiable des parcelles devant lui être rétrocédées, qu'il évaluait au prix auquel il les avait cédées à la société ESBTP Granulats lors de la cession du 6 janvier 2011 et justifiait de cette évaluation en versant l'acte de vente aux débats (conclusions, p. 49, pén. al.), la cour d'appel a dénaturé les conclusions de l'exposant, en méconnaissance du principe selon lequel le juge ne peut dénaturer les documents versés aux débats ;

3°) ALORS QUE le juge ne peut méconnaître les termes du litige ; qu'en jugeant que l'exposant ne justifiait pas de la valeur de ses terres dont il soutenait avoir été privé par la rétraction fautive de la promettante au motif qu'il sollicitait l'organisation d'une mesure d'expertise pour évaluer la valeur des parcelles qu'il n'avait pu acquérir en raison du refus de la société ESBTP Granulats de lui rétrocéder (arrêt, p. 17, dernier al), quand l'exposant sollicitait à titre principal l'indemnisation de la perte de la valeur des terres devant lui être rétrocédées qu'il évaluait au prix auquel il les avait cédées et ne sollicitait qu'à titre subsidiaire l'organisation d'une expertise ayant pour objet de les évaluer (conclusions, p. 54), la cour d'appel a dénaturé les termes du litige, en violation de l'article 4 du code de procédure civile.

## TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

M. [D] fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté sa demande tendant à voir déclarer parfaite la cession consentie, le 16 avril 2009, par la société ESBTP Granulats à M. [R] [D], ainsi qu'à Mme [S] [G] veuve [D], M. [Q] [D], Mme [C] [D], aux droits desquels vient M. [R] [D], portant sur diverses parcelles de terres située sur le territoire de la commune

de [Localité 1], référencées section A, no [Cadastre 23], [Cadastre 1], [Cadastre 4], [Cadastre 5], pour une contenance totale de 89a 75ca et d'AVOIR écarté sa demande indemnitaire pour résistance abusive ;

1°) ALORS QU'est valable la vente consentie à un prix symbolique dès lors qu'elle s'insère dans un ensemble contractuel au terme duquel le vendeur reçoit une contrepartie sérieuse ; qu'en affirmant que la cession des parcelles ayant appartenu à un tiers au prix d'un euro serait dépourvue de contrepartie (arrêt p. 17, jugement, p. 11, pén. al.), sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée (conclusions p. 16-17 et p. 21), si cette cession au prix d'un euro n'avait pas été consentie en contrepartie du prix auquel les consorts [D] avaient cédé leurs parcelles dans le premier acte de vente du 6 janvier 2011 et de la perte de surface agricole liée à l'exploitation du premier ensemble de parcelles, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1582 du code civil ;

2°) ALORS QUE les juges du fond ne peuvent tenir pour établi un fait contesté sans préciser les éléments de preuve qui permettent de retenir son existence ; qu'en affirmant que le prix de vente des parcelles visées dans le premier acte du 16 avril 2009 et réitéré par acte authentique du 6 janvier 2011 était équivalent à la valeur des parcelles (arrêt, p. 14, al. 6), sans viser le moindre élément de preuve de nature à justifier ce fait contesté par l'exposant (conclusions, p. 16-17), la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QU'en jugeant caduc l'engagement de céder les parcelles au motif que l'acte sous seing privé stipulant cet engagement n'avait pas été réitéré par acte authentique, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée (conclusions, p. 16, al. 6 et 7 et 17, al. 1er et 2), si la cession des parcelles visée dans le second acte du 16 avril 2009, ne formait pas avec la vente du même jour, réitérée par acte authentique, le 6 janvier 2011, un ensemble contractuel unique, de sorte qu'elle n'était pas soumise à l'exigence de réitérer prévue par l'acte du 16 avril 2009, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, devenu 1103 du code civil.

## Décision **attaquée**

Cour d'appel d'agen  
10 juin 2020 (n°17/01037)

## Textes **appliqués**

Article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

## Rapprochements de **jurisprudence**

3e Civ., 23 juin 2021, pourvoi n° 20-17.554, Bull. 2021, (rejet).

## Les **dates clés**

▪

Cour de cassation Troisième chambre civile 20-10-2021

■

Cour d'appel d'Agen 10-06-2020