

18 janvier 2024  
Cour de cassation  
Pourvoi n° 22-18.996

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2024:C300034

**Texte de la décision**

**Entête**

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 18 janvier 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 34 F-D

Pourvoi n° C 22-18.996

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 18 JANVIER 2024

1°/ M. [M] [D], domicilié [Adresse 1],

2°/ la société Ecoland, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 4],

ont formé le pourvoi n° C 22-18.996 contre l'arrêt rendu le 15 mars 2022 par la cour d'appel de Pau (1re chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à la société BSK immobilier, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2] et en son établissement situé [Adresse 5],

2°/ à la société Le Groupement forestier de la lande du Thus, société civile, dont le siège est [Adresse 3],

3°/ à M. [X] [J],

4°/ à Mme [C] [V], épouse [J],

tous deux domiciliés [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Rat, conseiller référendaire, les observations de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de M. [D] et de la société Ecoland, de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de la société Le Groupement forestier de la lande du Thus et de M. et Mme [J], après débats en l'audience publique du 28 novembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Rat, conseiller référendaire rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée 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 (Pau, 15 mars 2022), le Groupement forestier de la lande du Thus (le groupement forestier), géré par M. [J], a donné mandat de vendre diverses parcelles à la société BSK immobilier au prix de 800 000 euros.

2. La société Ecoland, mandatée par M. [D], a offert d'acquérir le bien au prix proposé, par courrier électronique du 23 décembre 2017, lequel a été transmis pour signature le 26 suivant à M. [J], qui en a accusé réception le 28, par son mandataire.
3. Le jour suivant, la société BSK immobilier a envoyé un courrier électronique à la société Ecoland, lui indiquant que M. [J] était favorable à la proposition, dont il souhaitait connaître le montage financier, et rappelant que la signature devrait intervenir au plus tard le 15 janvier 2018.
4. Le 12 janvier 2018, M. [D] a confirmé son offre et sa disponibilité pour la signature du compromis à partir du 15 suivant et, le 13, M. [J] a apposé sa signature sur le courrier électronique du 26 décembre reprenant l'offre de M. [D], sur lequel il a noté les coordonnées de son notaire.
5. Le 15 janvier 2018, M. [J] a informé son mandataire qu'il avait reçu des offres supérieures à celles de M. [D] et accepté l'une d'elles.
6. Après avoir vainement sommé le groupement forestier de signer l'acte authentique, M. [D] et la société Ecoland l'ont assigné avec la société BSK immobilier en vente forcée.

## Moyens

Examen du moyen

Enoncé du moyen

7. M. [D] et la société Ecoland font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à ce que soit ordonnée la vente forcée des parcelles du groupement forestier et de condamner celui-ci, in solidum avec la société BSK immobilier, à leur payer certaines sommes à titre de dommages-intérêts, alors :

« 1°/ que la vente est parfaite entre les parties dès qu'on est convenu de la chose et du prix ; qu'en déboutant M. [D] et la société Ecoland de leur demande tendant à ordonner la vente forcée litigieuse après avoir constaté que M. [J], représentant de la société venderesse, avait apposé sa signature et indiqué les coordonnées de son notaire, sans émettre de réserve, sur une offre d'acquisition mentionnant de manière précise le bien vendu et son prix, ce dont il résultait un accord des parties sur la chose et le prix, au motif inopérant que, postérieurement à cette signature, le mandataire du vendeur avait indiqué à M. [D] que M. [J] attendait encore la proposition d'un autre candidat à l'acquisition et que les échanges de mail ne démontraient que l'existence de pourparlers, la cour d'appel a violé l'article 1583 du code civil ;

2°/ que la vente est un contrat consensuel qui, sauf stipulation contraire, opère transfert de propriété dès l'échange des consentements ; qu'en déboutant M. [D] et la société Ecoland de leur demande tendant à ordonner la vente forcée litigieuse aux motifs que la seule signature de M. [J] ne pouvait suffire à considérer que la vente était définitivement conclue puisque « M. [X] [J] ne disposait pas des informations relatives aux modalités de paiement du prix, aucune réponse n'ayant été donnée concernant les modalités de paiement alors même que Monsieur [D] avait fait son offre à condition suspensive d'obtention d'un prêt. Il n'est par ailleurs pas établi, que le courrier que le crédit agricole a adressé le 12 janvier 2018 à Monsieur [M] [D], simple accord de principe sur le financement, ait été adressé à Monsieur [J] par l'intermédiaire des mandataires respectifs », alors qu'elle constatait par ailleurs que « Monsieur [J] représentant le groupement forestier de la lande du Thus et de son mandataire la société BSK immobilier (qui) n'ont pas communiqué une information déterminante lors de cette négociation, à savoir, les modalités de paiement du prix », motifs dont il résulte que la perfection de la vente n'était pas subordonnée à un accord sur les modalités de paiement du prix, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences qui s'évinçaient de ses propres constatations et a de nouveau violé l'article 1583 du code civil ;

3°/ que le consentement des parties à la vente n'est soumis à aucune condition de forme ; qu'en déboutant M. [D] et la

société Ecoland de leur demande tendant à ordonner la vente forcée litigieuse aux motifs que « l'absence de mention expresse d'acceptation de l'offre » ne permettait pas de considérer que la vente était définitivement formée, la cour d'appel a encore violé l'article 1583 du code civil.

4°/ qu'en s'abstenant de rechercher, comme elle y était invitée, si la volonté d'acceptation de l'offre, établie par la signature de M. [J] sur l'offre d'achat de M. [D], n'était pas corroborée par de nombreux autres éléments de fait, parmi lesquels son indication sur ce même document des coordonnées de son notaire ainsi que du clerc de ce dernier, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

## Motivation

### Réponse de la Cour

8. La cour d'appel a, d'abord, constaté qu'en réponse à l'offre d'achat émise par M. [D] par courrier électronique du 23 décembre 2017, au prix de 800 000 euros, et sous condition suspensive d'obtention d'un prêt, la société BSK immobilier lui a indiqué, par courrier électronique du 29 décembre suivant, que M. [J] souhaitait connaître le montage financier et la répartition entre apport personnel et demande de prêt, ce dont elle a souverainement déduit que cette information était déterminante de son acceptation.

9. Elle a, ensuite, relevé que si M. [J] avait signé, le 13 janvier 2018, le courrier électronique du 23 décembre 2017 reprenant l'offre de M. [D], sur lequel il avait indiqué les coordonnées de son notaire, la société BSK immobilier avait, le même jour, précisé à M. [D], en lui transmettant la proposition signée par M. [J], que celui-ci était dans l'attente d'une proposition d'un autre acquéreur pour le lundi suivant.

10. Ayant souverainement apprécié la volonté des parties, au regard des éléments de preuve qui lui étaient soumis, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérantes, a pu retenir qu'en l'absence de mention expresse d'acceptation de l'offre, soumise à la condition suspensive d'obtention d'un prêt ayant fait l'objet d'un accord de principe d'une banque, dont il n'était pas établi qu'il avait été porté à la connaissance de M. [J], la seule signature apposée par ce dernier sur le courrier électronique du 26 décembre 2017, alors même que son mandataire précisait le même jour qu'il attendait une autre proposition d'un tiers, ne pouvait suffire à établir la perfection de la vente.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [D] et la société Ecoland 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 dix-huit janvier deux mille vingt-quatre.

Le conseiller référendaire rapporteur le président

Le greffier de chambre

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de Pau 01  
15 mars 2022 (n°20/01100)

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 18-01-2024
- Cour d'appel de Pau 01 15-03-2022