

École de Droit de la Sorbonne au Caire - Institut de Droit des Affaires Internationales (IDAI)



FACULTÉ DE DROIT

Travaux Dirigés LICENCE III DROIT

LES CONTRATS SPÉCIAUX

(Séance 1 : "AVANTS-CONTRATS")

Année 2026-2027

M. Christophe ALLEAUME

TD: Alaa ABD EL HAFIZ

BIBLIOGRAPHIE

L. ANDREU, M. MIGNOT, *Les contrats spéciaux et la réforme du droit des obligations*, Institut universitaire Varenne, Colloque & essais, 2017

A. BÉNABENT, *Droit civil : les contrats spéciaux civils et commerciaux*, LGDJ, 15^{ème} éd., 2024

D. BOUSTANI-AUFAN, *L'essentiel du droit des contrats spéciaux*, Gualino, 6^{ème} éd., 2025

C.- É BUCHER, F. COLLART-DUTILLEUL et P. DELEBECQUE, *Contrats civils et commerciaux*, Dalloz, coll. Précis, 12^{ème} éd., 2023

A. CAYOL, *Le droit des contrats en tableaux*, Ellipse, 2^{ème} éd., 2021

V. EGÉA, G. LARDEUX, A. SÉRIAUX, *Le droit spécial des contrats à l'épreuve du nouveau droit commun*, PUAM, 2017

H. KENFAK, S. RINGLER, *Droit des contrats spéciaux*, LGDJ, Cours, 2017

V. LASBORDES, *Droit des contrats spéciaux*, Bruylant, Paradigme, 4^{ème} éd., 2025

D. MAINGUY, *Contrats spéciaux*, Dalloz, Cours, 13^{ème} éd., 2022

P. MALAURIE, L. AYNÈS, P.-Y. GAUTIER, *Les contrats spéciaux*, LGDJ, 14^{ème} éd., 2026

P. PUIG, *Contrats spéciaux*, Dalloz, Hyper Cours, 9^{ème} éd., annoncé 20/05/2027

J. RAYNARD, J.-B. SEUBE, *Droit des contrats spéciaux*, Litec, 11^{ème} éd., 2024

*

H. CAPITANT, F. CHENEDÉ, F. TERRÉ, Y. LEQUETTE, *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, t. 2 : Obligations, Contrats spéciaux, Sûretés, Dalloz, 2024

FICHE 1 / L'AVANT CONTRAT

Les négociations ou pourparlers et avants-contrats

DOCUMENTS :

I - Les pourparlers

Doc. 1 : Cass. civ. 3, 7 janvier 2009, pourvoi n° 07-20783 : *BJS*, 2009, p. 477, note X. LAGARDE ; *Dr. et patrimoine*, juillet 2009, p. 84, obs. L. AYNES et P. STOFFEL-MUNCK.

II - Le pacte de préférence

Doc. 2 : Cass., ch. mixte, 26 mai 2006, pourvoi n° 03-19376 : *GAJC*, n° 258 ; *RDC*, 2006, p. 1131, note F. COLLART-DUTILLEUL et p. 1180, note D. MAZEAUD ; *Dr. et patrimoine*, octobre 2006, p. 93, obs. L. AYNES et P. STOFFEL-MUNCK ; *D.*, 2006, p. 1861, note P.-Y. GAUTIER et note D. MAINGUY ; *JCP G.*, 2006, II, 10142, note L. LEVENEUR ; *RTD civ.*, 2006, p. 550, obs. J. MESTRE et B. FAGES ; *Defrénois*, 2006, p. 1206, obs. E. SAVAUX.

Doc. 3 : Cass., civ. 3, 6 décembre 2018, pourvoi n°17-23321 (distinction pacte de préférence et promesse unilatérale de contrat)

III - La promesse unilatérale de vente

Doc. 4 : Cass. civ. 3, 27 mars 2008, pourvoi n° 07-11721, non publié au bulletin : *BJS*, 2008, p. 852, note R. LIBCHABER ; *JCP N.*, 2008, 1299, note G. PILLET ; *RDC*, 2009, p. 143, note Ph. BRUN

Doc. 5 : Cass., civ. 3, 6 décembre 2018, n° 17-21170

Doc. 6 : Cass., civ. 3, 8 septembre 2010, n°09-13345 (décès promettant)

Doc. 7. Cass., civ. 3, 21 juin 2021, n°20-17.554 (levée de l'option, rétractation du promettant, application dans le temps de l'ordonnance du 10 février 2016)

IV - La promesse synallagmatique de vente

Doc. 8. Cass. civ. 3, 15 janvier 2003, pourvoi n° 01-03700 : *D.*, 2003, p. 1290, note H. KENFACK ; *CCC*, mai 2003, p. 14, obs. L. LEVENEUR ; *JCP G.*, 2003, p. 1465, note E. FISCHER ; *RDC*, 2003, p. 45, note D. MAZEAUD.

TRAVAIL A FAIRE :

Dissertation : « La force obligatoire des avants contrats »

DOCUMENTS

Doc. 1 : Cass., civ. 3, 7 janvier 2009

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 25 septembre 2007) que, par acte du 21 juillet 1997, la société civile immobilière Norimmo (SCI) a donné à bail commercial, un immeuble à la société Regal Lezennes ; qu'en décembre 2002, M. X... s'est présenté à la SCI pour négocier la cession du bail ; que la SCI a donné son accord à la cession sous réserve de certaines conditions ; que la société Animal Food and System (AFS) est intervenue dans la négociation ; que la SCI a finalement refusé le projet mis au point entre la société Regal Lezennes et la société AFS ; que la société Regal Lezennes a assigné la SCI et la société AFS afin d'obtenir la réparation des préjudices subis du fait de la rupture des pourparlers précontractuels ;

Attendu que pour accueillir la demande l'arrêt retient, par motifs adoptés, que d'une part, la société Regal sollicitait la somme de 250 000 euros de dommages-intérêts pour résistance abusive et en réparation du préjudice créé du fait du défaut d'exploitation du local, que d'autre part, par la réalisation de ce droit au bail, la société AFS faisait l'acquisition d'un immeuble particulièrement bien placé dans l'une des plus importantes zones de chalandise situé au voisinage immédiat de la métropole lilloise en vue de réaliser une nouvelle implantation et remplacer à l'identique une implantation perdue par éviction dans un autre centre commercial de la métropole lilloise à compter de janvier 2004, qu'elle indiquait également avoir subi depuis la date où elle aurait dû prendre les lieux un préjudice indiscutable du fait de l'impossibilité dans laquelle elle avait été d'ouvrir le nouvel établissement qu'elle souhaitait adjoindre à sa chaîne, que le tribunal disposait des éléments suffisants pour évaluer le préjudice de la société Regal Lezennes à la somme de 250 000 euros et celui de la société AFS à celle de 150 000 euros ;

Qu'en statuant ainsi alors que la faute commise dans l'exercice du droit de rupture unilatérale des pourparlers précontractuels ne peut être la cause d'un préjudice consistant dans la perte de chance de réaliser des gains que permettait d'espérer la conclusion du contrat, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné la SCI Norimmo à payer la somme de 250 000 euros à la société Regal Lezennes et celle de 150 000 euros à la société AFS, l'arrêt rendu le 25 septembre 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Douai, autrement composée ;

Comparer avec l'actuel art. 1112 code civil :

« L'initiative, le déroulement et la rupture des négociations précontractuelles sont libres. Ils doivent impérativement satisfaire aux exigences de la bonne foi.

En cas de faute commise dans les négociations, la réparation du préjudice qui en résulte ne peut avoir pour objet de compenser ni la perte des avantages attendus du contrat non conclu, ni la perte de chance d'obtenir ces avantages. »

Doc. 2 : Cass., ch. mixte, 26 mai 2006

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Papeete, 13 février 2003), qu'un acte de donation-partage dressé le 18 décembre 1957 et contenant un pacte de préférence a attribué à Mme Adèle A... un bien immobilier situé à Haapiti ; qu'une parcelle dépendant de ce bien a été transmise, par donation-partage du 7 août 1985, rappelant le pacte de préférence, à M. Ruini A..., qui l'a ensuite vendue le 3 décembre 1985 à la SCI Emeraude, par acte de M. B..., notaire ; qu'invoquant une violation du pacte de préférence stipulé dans l'acte du 18 décembre 1957, dont elle tenait ses droits en tant qu'attributaire, Mme X... a demandé, en 1992, sa substitution dans les droits de l'acquéreur et, subsidiairement, le paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt d'avoir rejeté la demande tendant à obtenir une substitution dans les droits de la société Emeraude alors, selon le moyen :

1 / que l'obligation de faire ne se résout en dommages-intérêts que lorsque l'exécution en nature est impossible, pour des raisons tenant à l'impossibilité de contraindre le débiteur de l'obligation à l'exécuter matériellement ; qu'en dehors d'une telle impossibilité, la réparation doit s'entendre au premier chef comme une réparation en nature et que, le juge ayant le pouvoir de prendre une décision valant vente entre les parties au litige, la cour d'appel a fait de l'article 1142 du code civil, qu'elle a ainsi violé, une fausse application ;

2 / qu'un pacte de préférence, dont les termes obligent le vendeur d'un immeuble à en proposer d'abord la vente au bénéficiaire du pacte, s'analyse en l'octroi d'un droit de préemption, et donc en obligation de donner, dont la violation doit entraîner l'inefficacité de la vente conclue malgré ces termes avec le tiers, et en la substitution du bénéficiaire du pacte à l'acquéreur, dans les termes de la vente ; que cette substitution constitue la seule exécution entière et adéquate du contrat, laquelle ne se heurte à aucune impossibilité ; qu'en la refusant, la cour d'appel a violé les articles 1134, 1138 et 1147 du code civil ;

3 / qu'en matière immobilière, les droits accordés sur un immeuble sont applicables aux tiers dès leur publication à la conservation des hypothèques ; qu'en subordonnant le prononcé de la vente à l'existence d'une faute commise par l'acquéreur, condition inutile dès lors que la cour d'appel a constaté que le pacte de préférence avait fait l'objet d'une publication régulière avant la vente contestée, la cour d'appel a violé les articles 28, 30 et 37 du décret du 4 janvier 1955 ;

Mais attendu que, si le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, c'est à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ; qu'ayant retenu qu'il n'était pas démontré que la société Emeraude savait que Mme X... avait l'intention de se prévaloir de son droit de préférence, la cour d'appel a exactement déduit de ce seul motif, que la réalisation de la vente ne pouvait être ordonnée au profit de la bénéficiaire du pacte ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ; Condamne les consorts X... aux dépens ;

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Fort-de-France, 25 avril 2017), que Mme X... est bénéficiaire d'un pacte de préférence consenti par M. Z... le 28 octobre 1999, pour une durée de dix ans, et portant sur deux lots dans un immeuble en copropriété ; que, M. Z... ayant vendu ces lots à M. F... par acte notarié du 16 novembre 2009, précédé d'une promesse unilatérale de vente par acte notarié du 2 septembre 2009, Mme X..., estimant que la vente était intervenue en violation du pacte de préférence, les a assignés, ainsi que les notaires et l'agence immobilière Archipel immobilier, en annulation de la vente, substitution dans les droits de l'acquéreur, expulsion de celui-ci et paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'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 deuxième moyen :

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour rejeter les demandes de Mme X..., l'arrêt retient que la lettre du pacte de préférence ne permet pas de conclure qu'en cas d'intention de vendre l'obligation de laisser la préférence à la bénéficiaire grève le pré-contrat, que seule la date de l'échange des consentements est à prendre en considération et que, l'acte signé entre M. Z... et M. F... le 2 septembre 2009 étant une promesse unilatérale de vente, la vente ne pouvait prendre effet qu'à la levée de l'option, intervenue postérieurement à la date d'échéance du pacte ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le pacte de préférence implique l'obligation, pour le promettant, de donner préférence au bénéficiaire lorsqu'il décide de vendre le bien, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le troisième moyen :

Vu l'article 625 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation sur le deuxième moyen entraîne, par voie de conséquence, l'annulation de l'arrêt en ses dispositions relatives à l'indemnisation du préjudice de Mme X .

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 25 avril 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Fort-de-France ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Fort-de-France, autrement composée ;

Doc. 4 : Cass., civ. 3, 27 mars 2008

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 26 octobre 2006) que par acte notarié du 30 juillet 1999, la société Foncière Costa a consenti à la société Ogic une promesse unilatérale de vente portant sur un immeuble sis... à Paris et sur la commercialité attachée à l'immeuble sis au numéro 35 de la même avenue ; que la promesse expirait le 15 octobre 1999 avec stipulation d'une prorogation automatique jusqu'au 28 février 2000 et de deux conditions suspensives relatives à l'absence d'hypothèque et à la justification par la venderesse d'un titre de propriété incommutable sur le bien vendu ; que la société Ogic a renoncé à la première condition alors que la seconde s'est réalisée ensuite d'un arrêt du 3 janvier 2003 consacrant définitivement le droit de propriété de la société Foncière Costa ; que le 22 septembre 1999 les parties sont convenues de proroger la durée de la promesse jusqu'au 30 juin 2000 sauf à remplacer la délivrance d'une garantie de paiement à première demande par celle d'une caution fournie par la société Axa banque ; que par acte du 29 mars 2000 la société Foncière Costa a consenti une promesse synallagmatique de bail à la société Brioni portant sur l'immeuble sis ... ; qu'un bail commercial étant intervenu le 1er octobre 2000, la société Foncière Costa a refusé de signer l'acte authentique de vente avec la société Ogic ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Ogic fait grief à l'arrêt de dire qu'elle n'avait pas levé l'option d'achat contenue dans la promesse unilatérale de vente du 30 juillet 1999, alors, selon le moyen :

1° / que la levée de l'option d'achat par le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente n'est soumise à aucune condition de forme ; que le contrat de vente est formé dès lors que le bénéficiaire de la promesse a manifesté sa volonté de réaliser la vente, dans les conditions stipulées dans la promesse, que celle-ci soit ou non assortie de conditions suspensives ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que par conclusions en date du 17 septembre 1999, la société Ogic avait déclaré sa volonté de réaliser la vente de l'immeuble sis... ; qu'en jugeant toutefois que par ces écritures, la société Ogic n'avait pas levé l'option, mais avait seulement " confirmé qu'elle avait l'intention de réaliser la vente ultérieurement, lorsque les conditions suspensives seraient accomplies ", la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, violant ainsi l'article 1134 du code civil ;

2° / que le fait que la société Ogic ait cru bon, postérieurement à la levée de l'option de proroger la promesse ou d'indiquer aux services fiscaux qu'elle " envisageait d'acquérir l'immeuble " constituait autant d'actes ou diligences nécessairement dépourvus de toutes conséquences juridiques, en l'état d'une vente qui, par hypothèse, était déjà conclue, en sorte que la cour d'appel, qui se fonde sur ces faits ou événements pour nier l'existence d'une vente ferme, lesquels faits ou événements n'auraient pu utilement être pris en considération que si la volonté de la société Ogic antérieurement exprimée de lever l'option avait été équivoque, se détermine par des motifs inopérants et, derechef, viole les articles 1134 et 1589 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu qu'aux termes de ses conclusions d'intervention signifiées les 17 septembre 1999 et 23 février 2000, dans le litige opposant la société Foncière Costa à son vendeur la société Paris participations, la société Ogic s'était bornée à solliciter qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle réitérait, si besoin était, sa volonté de réaliser la promesse de vente du 30 juillet 1999 et de payer le prix dès réalisation des conditions suspensives, qu'à la date de ces conclusions la société Foncière Costa ne détenait pas de titre de propriété sur les biens objet de la promesse de vente du 30

juillet 1999, qu'elle n'avait été utilement titrée qu'au jour de la publication du jugement du 15 décembre 1998, les 7 avril et 9 juin 2000, et le titre n'étant devenu irrévocable que par arrêt de la Cour de cassation du 31 mars 2005, que postérieurement à ces écritures, la société Ogic avait arrêté avec la venderesse des dispositions incompatibles avec une vente parfaite, consécutive à une levée d'option, la cour d'appel en a déduit que la société Ogic n'avait pas levé l'option mais avait seulement confirmé qu'elle avait l'intention de réaliser la vente ultérieurement ;

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

Sur le deuxième moyen :

Attendu que la société Ogic fait grief à l'arrêt de juger que le défaut d'exécution par la société Foncière Costa de son engagement de vendre ne pouvait se résoudre qu'en dommages-intérêts, alors, selon le moyen, que s'il est de principe que le manquement du promettant à son obligation de vendre l'immeuble objet d'une promesse unilatérale de vente constitue la violation d'une obligation de faire qui ne peut se résoudre, en application de l'article 1142 du code civil, que par l'allocation de dommages-intérêts, les parties ont la faculté de stipuler que par exception, la vente de l'immeuble pourra être exécutée de manière forcée sur décision de justice ; qu'en l'espèce, il résultait des termes clairs et précis de la promesse de vente du 30 juillet 1999 qu'en cas de carence du promettant, la vente de l'immeuble sis... pourrait intervenir sur décision de justice ; qu'ainsi les parties avaient expressement convenu que le juge pourrait sanctionner par la réalisation judiciaire de la vente la carence du promettant à conclure la vente ; qu'en rejetant la demande de la société Ogic tendant à ce qu'il soit constaté que la vente de l'immeuble sis... soit réputée parfaite, au motif que les parties n'avaient pas stipulé que l'inexécution par la société Foncière Costa de sa " promesse ferme " de vendre se résoudrait par une voie autre que celle prévue par l'article 1142 du code civil, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de la promesse de vente du 30 juillet 1999, en violation de l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que si les parties à une promesse unilatérale de vente étaient libres de convenir que le défaut d'exécution par le promettant de son engagement de vendre pouvait se résoudre en nature par la constatation judiciaire de la vente, force était de relever que les actes conclus entre la société Foncière Costa et la société Ogic n'avaient pas stipulé que l'inexécution par la société Foncière Costa de sa " promesse ferme " et de son " engagement ferme et définitif " de vendre se résoudrait par une autre voie que celle prévue à l'article 1142 du code civil, la cour d'appel, sans dénaturation, en a exactement déduit que la société Ogic n'était pas fondée à prétendre à une exécution en nature et que la société Foncière Costa devait réparer le dommage que l'inexécution de son obligation de vendre avait pu causer à la société Ogic ;

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

Mais sur le troisième moyen :

Vu l'article 1134 du code civil, ensemble l'article 1589 du même code ;

Attendu que pour constater, par motifs adoptés, la caducité de la promesse de vente consentie le 30 juillet 1999 par la société Foncière Costa à la société Ogic, l'arrêt retient, d'une part, que la rétractation de l'engagement de vendre souscrit par la société Foncière Costa est intervenue avant la levée de

l'option par la société Ogic et, d'autre part, que le jugement du 26 juin 2002 est confirmé en ce qu'il a constaté la caducité de la promesse ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs contradictoires et sans tirer les conséquences légales de ses propres constatations, la cour d'appel a violé les textes sus-visés ;

Vu l'article 627 du code de procédure civile ;

Attendu que l'arrêt du 4 avril 2003 ayant fait l'objet d'un précédent pourvoi, rejeté par arrêt de la troisième chambre civile en date du 31 mars 2005, le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre cet arrêt est irrecevable ;

Attendu qu'aucun grief n'est dirigé contre l'arrêt du 11 mars 2004 ;

PAR CES MOTIFS :

-déclare irrecevable le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt du 4 avril 2003 ;

-rejette le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt du 11 mars 2004 ;

CASSE ET ANNULE, par voie de retranchement mais seulement en ce qu'il a constaté la caducité de la promesse de vente consentie le 30 juillet 1999 par la société Foncière Costa à la société Ogic, l'arrêt rendu le 26 octobre 2006, entre les parties, par la cour d'appel de Paris.

Comparer avec l'actuel art. 1124 code civil :

« La promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.

La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul »

Doc. 5 : C. cass., civ. 3, 6 décembre 2018, n° 17-21170

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

Joint les pourvois n° P 17-21.171 et N 17-21.170 ;

Attendu, selon les arrêts attaqués (Grenoble, 20 octobre 2015 et 16 mai 2017), que, le 1^{er} avril 1999, M. E... et Mme X... ont consenti à M. et Mme B... une promesse unilatérale de vente d'un appartement dans un immeuble en copropriété et de la moitié de la cour indivise, l'option ne pouvant être levée qu'après le décès de la précédente propriétaire, Marthe F..., qui s'était réservée un droit d'usage et d'habitation ; que, devenue attributaire du bien à la suite de son divorce, Mme X... s'est rétractée de cette promesse le 17 février 2010 ; qu'après le décès de Marthe F..., M. et Mme B... ont levé l'option le 8 janvier 2011 ; qu'ils ont assigné Mme X... en réalisation de la vente ; que celle-ci a conclu au rejet de la demande et sollicité subsidiairement la rescision de la vente pour lésion ;

Sur la recevabilité du pourvoi n° P 17-21.171, contestée par la défense : [non reproduit]

Sur le moyen unique du pourvoi n° P 17-21.171 :

Vu les articles 1101 et 1134 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour accueillir la demande de M. et Mme B..., l'arrêt retient que Mme X..., qui a donné son consentement à la vente, sans restriction, ne pouvait se rétracter et que l'acceptation de la promesse par les bénéficiaires a eu pour effet de rendre la vente parfaite ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse unilatérale postérieurement à la rétractation du promettant excluant toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, la réalisation forcée de la vente ne peut être ordonnée, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le premier moyen du pourvoi n° N 17-21.170 :

Vu l'article 625 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation sur le moyen unique du pourvoi n° P 17-21.171 entraîne, par voie de conséquence, l'annulation de l'arrêt du 16 mai 2017 en toutes ses dispositions qui s'y rattachent par un lien de dépendance nécessaire ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen du pourvoi n° N 17-21.170 :

CASSE et ANNULE, en toutes leurs dispositions, les arrêts rendus les 20 octobre 2015 et 16 mai 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant lesdits arrêts et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Doc. 6 : Cass., civ. 3, 8 septembre 2010, n°09-13345

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

Attendu, selon les arrêts attaqués (Pau, 21 octobre 2008 et 3 février 2009), que par acte sous seing privé du 30 mai 2005, M. et Mme X... ont consenti à la société Francelot, avec faculté de substitution, une promesse unilatérale de vente d'un terrain ; que la promesse était valable jusqu'au 22 avril 2006 et prorogeable ensuite deux fois par périodes d'un an à défaut de dénonciation par le promettant trois mois avant l'expiration de chaque délai ; que M. X... est décédé le 31 juillet 2006, laissant notamment pour lui succéder un héritier mineur, placé sous le régime de l'administration légale sous contrôle judiciaire ; que la société Conseil en bâtiment, substituée dans le bénéfice de la promesse, a levé l'option le 18 décembre 2007 ; que les consorts X... ayant refusé de régulariser la vente, la société Conseil en bâtiment les a assignés pour faire déclarer celle-ci parfaite ;

Sur le premier moyen, pris en ses trois premières branches :

Attendu que la société de Conseil en bâtiment fait grief à l'arrêt de dire irrecevable sa demande tendant à faire constater la perfection de la vente, alors, selon le moyen :

1°/ que si les fins de non-recevoir ne sont pas limitativement énumérées par l'article 122 du code de procédure civile, elles doivent en revanche nécessairement résulter d'un texte ; que l'article 389-6 du code civil, qui prévoit que, dans l'administration légale sous contrôle judiciaire, l'administrateur doit se pourvoir d'une autorisation du juge des tutelles pour accomplir les actes qu'un tuteur ne pourrait faire qu'avec une autorisation, n'élève aucune fin de non-recevoir à une demande d'exécution forcée d'une vente faite d'autorisation du juge des tutelles ; qu'en opposant une fin de non-recevoir à la demande d'exécution forcée de la vente formée par la société de Conseil en bâtiment, la cour d'appel a statué en violation des articles 122 et 455 du code de procédure civile ;

2°/ qu'aux termes de l'article 122 du code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut du droit d'agir ; qu'en opposant une fin de non-recevoir à la demande d'exécution forcée de la vente formée par la société Conseil en bâtiment pour défaut d'autorisation du juge des tutelles, cependant que cette société, comme elle l'observait dans ses écritures, n'avait nulle qualité pour obtenir une telle autorisation, la cour d'appel a privé la société de Conseil en bâtiment de son droit d'accès à la justice, en violation de l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ;

3°/ que seul le mineur peut se prévaloir du défaut d'autorisation du juge des tutelles ; qu'en relevant d'office l'irrégularité tendant à ce défaut d'autorisation, la cour d'appel a violé les articles 4 et 125 du code de procédure civile ;

Mais attendu que la cour d'appel était fondée à relever d'office, en application de l'article 16, alinéa 3, du code de procédure civile, le moyen de droit pris de l'absence d'autorisation du juge des tutelles à la vente de gré à gré d'un immeuble appartenant à un mineur placé sous le régime de l'administration légale sous contrôle judiciaire ;

D'où il suit que le moyen est inopérant ;

Mais sur le premier moyen, pris en sa cinquième branche : Vu l'article 1589 du code civil ;

Attendu que pour dire irrecevable la demande de la société de Conseil en bâtiment, l'arrêt retient que l'exécution forcée de la vente n'étant que la conséquence de la reconnaissance par jugement de sa validité, il est nécessaire au préalable de statuer sur l'existence ou non de cette vente, qu'une promesse unilatérale de vente n'a pas pour effet de transmettre à celui qui en est bénéficiaire la propriété ou des droits immobiliers sur le bien qui en est l'objet, que l'obligation du promettant quoique relative à un immeuble constitue tant que le bénéficiaire n'a pas déclaré acquérir non pas une obligation de donner mais une obligation de faire, qu'en l'espèce, lors du décès de M. Edouard X... avant la levée de l'option, la vente n'était pas réalisée et que, par voie de conséquence, l'autorisation du juge des tutelles était nécessaire à cette réalisation ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le promettant avait définitivement consenti à vendre et que l'option pouvait être valablement levée, après son décès, contre ses héritiers tenus de la dette contractée par leur auteur, sans qu'il y eût lieu d'obtenir l'autorisation du juge des tutelles, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

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, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la quatrième branche du premier moyen :

REJETTE le pourvoi formé contre l'arrêt du 21 octobre 2008 ;

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 3 février 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Pau, autrement composée ;

Doc. 7 : Cass., civ. 3, 21 juin 2021, n°20-17554

Demandeur(s) : Mme [S] [M], épouse [U]

Défendeur(s) : Mme [G] [A], épouse [Y] ; et autre(s)

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Lyon, 19 mai 2020), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 6 décembre 2018, pourvois n° 17-21.170 et 17-21.171), le 1er avril 1999, M. [F] et Mme [M] ont consenti à M. et Mme [Y] une promesse de vente d'un appartement dans un immeuble en copropriété et de la moitié de la cour indivise, l'option ne pouvant être levée qu'au décès de la précédente propriétaire, [J] [K], qui s'était réservée un droit d'usage et d'habitation.
2. Devenue attributaire du bien à la suite de son divorce, Mme [M] s'est rétractée de cette promesse le 17 février 2010.
3. Après le décès de [J] [K], M. et Mme [Y] ont levé l'option le 8 janvier 2011.
4. Ils ont assigné Mme [M] en réalisation de la vente. Celle-ci a sollicité le rejet de la demande et subsidiairement la rescision de la vente pour lésion.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en ses deuxième et troisième branches, ci-après annexé

5. 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 ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen unique, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

6. Mme [M] fait grief à l'arrêt de déclarer parfaite la vente consentie à M. et Mme [Y] par la promesse du 1er avril 1999, alors « *que, dans une promesse unilatérale de vente, la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse postérieurement à la rétractation du promettant exclut toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir ; que la réalisation forcée de la vente ne peut alors être ordonnée ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que les époux [Y], bénéficiaires de la promesse unilatérale de vente consentie par [S] [M], avaient levé l'option postérieurement à la rétractation de Mme [M] ; qu'en jugeant néanmoins que cette levée de l'option avait eu pour effet de rendre la vente parfaite, la cour d'appel a violé les articles 1101 et 1134 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016. »*

Réponse de la Cour

7. En application des articles 1101 et 1134 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et 1583 du même code, la Cour de cassation jugeait jusqu'à présent, que, tant que les bénéficiaires n'avaient pas déclaré acquérir, l'obligation du promettant ne constituait qu'une obligation de faire.

8. Il en résultait que la levée de l'option, postérieure à la rétractation du promettant, excluait toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, de sorte que la réalisation forcée de la vente ne pouvait être ordonnée (3e Civ., 15 décembre 1993, pourvoi n° 91-10.199, Bull. 1993, III, n° 174), la violation, par le promettant, de son obligation de faire ne pouvant ouvrir droit qu'à des dommages-intérêts (3e Civ., 28 octobre 2003, pourvoi n° 02-14.459).

9. Cependant, à la différence de la simple offre de vente, la promesse unilatérale de vente est un avant-contrat qui contient, outre le consentement du vendeur, les éléments essentiels du contrat définitif qui serviront à l'exercice de la faculté d'option du bénéficiaire et à la date duquel s'apprécient les conditions de validité de la vente, notamment s'agissant de la capacité du promettant à contracter et du pouvoir de disposer de son bien.

10. Par ailleurs, en application de l'article 1142 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, la jurisprudence retient la faculté pour toute partie contractante, quelle que soit la nature de son obligation, de poursuivre l'exécution forcée de la convention lorsque celle-ci est possible (1re Civ., 16 janvier 2007, pourvoi n° 06-13.983, Bull. 2007, I, n° 19).

11. Il convient dès lors d'apprécier différemment la portée juridique de l'engagement du promettant signataire d'une promesse unilatérale de vente et de retenir qu'il s'oblige définitivement à vendre dès la conclusion de l'avant-contrat, sans possibilité de rétractation, sauf stipulation contraire.

12. La cour d'appel a relevé que, dans l'acte du 1er avril 1999, Mme [M] avait donné son consentement à la vente sans restriction et que la levée de l'option par les bénéficiaires était intervenue dans les délais convenus.

13. Ayant retenu à bon droit que la rétractation du promettant ne constituait pas une circonstance propre à empêcher la formation de la vente, elle en a exactement déduit que, les consentements des parties s'étant rencontrés lors de la levée de l'option par les bénéficiaires, la vente était parfaite.

14. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Doc. 8 : Cass., civ. 3, 15 janvier 2003

Sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en sa première branche :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 30 janvier 2001), que les époux X... ont, par acte du 1^{er} mars 1996, promis de vendre à M. Y..., une parcelle de bois cadastrée section F numéro 576 au prix de 12 000 francs ; que, par acte sous seing privé du 15 janvier 1997, les parties ont signé une promesse synallagmatique de vente portant sur la même parcelle et contenant un droit de préférence au profit de M. Y... concernant une parcelle voisine cadastrée section F numéro 564 ; que les époux X... ont refusé de réitérer la vente par acte authentique ;

Attendu que les époux X... font grief à la cour d'appel d'avoir déclaré la vente parfaite, alors, selon le moyen, que, dans leurs conclusions, les époux X... ont fait valoir que l'acte litigieux avait été rédigé et formalisé sans le concours d'un professionnel des transactions immobilières et qu'à défaut de toute compétence dans cette matière, ils n'avaient bénéficié d'aucune information sur la nature de l'acte qui leur était présenté par M. Y... ; que celui-ci avait utilisé des formules qui avaient pour but de leur cacher qu'ils s'engageaient définitivement à vendre leur parcelle, en dépit de leur refus catégorique antérieur ; qu'en outre, l'acte litigieux contient une seconde stipulation qui évoque la vente d'une autre parcelle comme une opération hypothétique ; que M. Y... a ainsi couché en un seul acte deux conventions portant sur des biens différents ayant des objets différents et requérant des formes également différentes et ce, afin d'abuser le consentement des époux X... ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen d'où il s'évinçait que les époux X... avaient été victimes des manoeuvres dolosives qui les avaient conduits à signer un acte dont ils n'avaient pas compris la portée, la cour d'appel, qui s'est bornée à affirmer qu'il n'était pas démontré que des manoeuvres étaient imputables à M. Y... a, en statuant ainsi, violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les termes "promesse" et "consentement à la vente" contenaient en eux-mêmes la souscription d'une obligation de vendre et non un engagement hypothétique, que s'ils visaient un événement futur, celui-ci était inéluctable et proche, et que l'acte litigieux faisait suite à une promesse de vente non discutée, sans que les époux X... n'aient démontré qu'ils avaient fait de la signature de l'acte authentique la condition même de leur engagement, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs que les époux X... ne démontraient pas l'existence d'un dol, sans être tenue de répondre à des conclusions faisant état de la présence dans la même promesse de stipulations relatives à la vente d'une autre parcelle ;

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

Sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en ses deux autres branches, ci-après annexé :

Attendu, d'une part, qu'ayant retenu que l'acte litigieux avait été signé au domicile des époux X..., ces derniers entretenaient avec le vendeur des relations régulières et bonnes, que l'opération portait sur une parcelle dont ils ne prétendaient pas qu'ils avaient une moindre connaissance que l'acheteur, que la promesse synallagmatique faisait suite à une promesse de vente non critiquée et concrétisait l'option d'acquérir de son bénéficiaire, la cour d'appel en a exactement déduit que les dispositions de l'article L. 121-21 du Code de la consommation étaient inapplicables ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que les deux attestations produites étaient circonstanciées, que la première était confortée par "l'indicateur du marché des forêts en France en 1999" et retenait une valeur maximale de 10 000 francs l'hectare, que la seconde attestation visait une valeur de fonds de 9 801 francs et une valeur de superficie de 20 000 francs outre une valeur de chasse et émanait d'un expert impliqué dans un litige ayant mis en conflit les parties à la procédure et un tiers pour lequel il avait intercedé, sans allusion à une vileté de prix, la cour d'appel a caractérisé l'absence d'éléments vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion et a ainsi légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi incident :

Vu l'article 1174 du Code civil ;

Attendu que toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige ;

Attendu que, pour déclarer sans valeur la clause insérée à l'acte du 15 janvier 1997 aux termes de laquelle M. et Mme X... accordaient, à M. Y... un "droit de préférence" non limité dans le temps, en cas de vente de la parcelle numéro 564, l'arrêt retient que l'obligation de proposer de vendre un immeuble à des bénéficiaires déterminés sans qu'aucun prix ne soit prévu est purement potestative et ne constitue pas un pacte de préférence ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la condition potestative doit émaner de celui qui s'oblige, et que la prédétermination du prix du contrat envisagé et la stipulation d'un délai ne sont pas des conditions de validité du pacte de préférence, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a déclaré le pacte de préférence sans valeur, l'arrêt rendu le 30 janvier 2001, entre les parties, par la cour d'appel d'Angers ; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Rennes ;

Condamne les époux X... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne les époux X... à payer à M. Y... la somme de 1 900 euros ; [...]