

Cour de cassation

27 mars 2008

n° 07-11.721

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, art. 1142

Brochés :

- Droit de la construction - Vente d'immeuble à construire : formation, n° 531.440

Texte intégral :

Cassation partielle sans renvoi 27 mars 2008 N° 07-11.721

République française

Au nom du peuple français

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

Donne acte à la société Ogic du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Brioni France, la société Axa banque, la société EII Equities limited, la société Milhac Reynis Haguel, la Selafa MJA, la société Catchband developpements limited et la société Glenside management limited ;

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 expressément 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 ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Condamne la société Foncière Costa aux dépens du présent arrêt ;

Dit n'y avoir lieu de modifier la condamnation aux dépens prononcée par les juges du fond ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Foncière Costa, la condamne à payer la somme de 2 500 euros à la société Ogic ;

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-sept mars deux mille huit.

Composition de la juridiction : M. Weber (président), Me Ricard, SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Richard

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris 26 octobre 2006 (Cassation partielle sans renvoi)

Dalloz jurisprudence © Editions Dalloz 2011