

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 6 septembre 2011**

**N° de pourvoi: 10-20362**

Non publié au bulletin

**Rejet**

**M. Lacabarats (président), président**

Me Foussard, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que la date d'expiration du délai de levée de l'option ouverte à la société Edifides par la promesse unilatérale de vente à elle consentie par les consorts X... était fixée au 15 septembre 2006 et que la dénonciation, par ces derniers, de leur engagement datait du 16 janvier 2006, la cour d'appel en a exactement déduit que la société Edifides était fondée à faire valoir que la levée de l'option devait produire son plein effet ;

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

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que les consorts X... produisaient des propositions d'acquisition datant des années 2006 à 2008 pour un prix de l'ordre de 15 à 19 euros le mètre carré et une promesse de vente conclue par eux avec une autre société au prix de 19 euros le mètre carré, la cour d'appel, qui en a souverainement déduit que les consorts X... rapportaient la preuve suffisante de la vraisemblance de la lésion qu'ils invoquaient, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Laisse à chaque partie la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu 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 six septembre deux mille onze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat aux Conseils pour les consorts X..., demandeurs au pourvoi principal

Les consorts X... font grief à l'arrêt attaqué de les avoir déboutés de leur demande en constatation de la caducité de l'acte du 14 février 2005 et, par suite, de leur demande en paiement de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QU'aux termes d'un acte reçu le 14 février 2005, les consorts X... ont promis de vendre à la SA Société de Production immobilière, dite SEPRODIM, un terrain d'une superficie de 8ha 90a 73ca sis à Giberville ; qu'il était notamment prévu que la réalisation de cette promesse pourra être demandée par le bénéficiaire jusqu'au 15 septembre 2006 et que la vente authentique interviendra au plus tard le 30 septembre 2006 ; que par acte d'huissier en date du 16 janvier 2006, les consorts X... ont dénoncé cette promesse en raison de la vétusté du prix, du défaut de remise dans le délai convenu d'un engagement de caution bancaire et de l'absence d'enregistrement de l'acte dans les délais prévus par la loi ; que la société SEPRODIM y a répondu en notifiant à Me Y... le 27 janvier 2006 qu'elle levait l'option d'acquisition du terrain ; que quant à la sanction de l'inexécution par la société Edifidès de son obligation de fournir un cautionnement bancaire, que l'acte ne prévoit pas, et sachant que la dite indemnité d'immobilisation, au demeurant qualifiée dans l'acte de "clause pénale", est ainsi énoncée : "si pour une raison quelconque toutes les conditions suspensives ci-après stipulées étant réalisées l'acquéreur refusait de lever l'option il serait redevable au vendeur d'une indemnité égale à vingt sept mille euros", la société appelante est fondée à soutenir que cet acte est constitutif d'un contrat synallagmatique, de sorte que le manquement qui lui est reproché est seulement justiciable à défaut de sanction contractuelle d'une résolution du contrat, pourvu que ce manquement soit jugé d'une gravité suffisante pour la justifier ; qu'or il est constant que la société Edifidès, après avoir demandé la réalisation de la promesse de vente ainsi qu'il l'a été exposé, a consigné dans les comptes de l'étude notariale, au plus tard le 31 janvier 2006, la somme de 548.062,58 € au titre du prix de la vente et celle de 53.400 € à valoir sur les frais ; qu'il est à observer, de surcroît, que la dénonciation par les consorts X... de leur promesse n'a pas été précédée d'une quelconque mise en demeure faite à la société Edifidès d'avoir à exécuter son obligation ; que par suite, celle-ci peut faire valoir que la levée d'option devait produire son plein effet ;

ALORS QUE nonobstant le caractère synallagmatique du contrat qui supporte une promesse unilatérale de vente, la levée de l'option postérieure à la rétractation du promettant exclut toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir ; qu'ayant constaté que les consorts X... avaient dénoncé leur promesse de vendre le 16 janvier 2006 et que la société Edifidès avait levé l'option le 27 janvier 2006, ce dont il résultait, nonobstant tant le caractère synallagmatique du contrat découlant du versement d'une indemnité d'immobilisation par le bénéficiaire que l'absence de mise en demeure préalable, qu'aucune rencontre des volontés de vendre et d'acquérir n'avait pu intervenir, la Cour d'appel, en jugeant néanmoins, pour ne retenir ni la caducité de l'acte du 14 février 2005 ni la demande indemnitaire des promettants, que la levée de l'option devait produire son plein effet faute de manquements graves du bénéficiaire de nature à justifier une résolution du contrat, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a ainsi violé les articles 1101 et 1134 du code civil. Moyen produit par Me Foussard, avocat aux Conseils pour la société Edifides, demanderesse au pourvoi incident

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a prescrit une expertise « sur la valeur du terrain litigieux à la date du 14 février 2005 et à celle du 27 janvier 2006 en considération notamment de sa situation et de ses caractéristiques, de sa destination, des charges incombant à l'acquéreur et des conditions suspensives lui bénéficiant, de l'état du marché » et invité « les experts à fournir tout renseignement utile à la solution du litige » ;

AUX MOTIFS QUE « les consorts X... sollicitent la rescision pour lésion ; qu'ils produisent à cet effet, outre quelques propositions d'acquisition datant des années 2006 à 2008 et pour un prix de l'ordre de 15 à 19 € le m<sup>2</sup>, une promesse de vente qu'ils ont conclue le 21 novembre 2008 avec la Société KAUFMAN & BROAD NORMANDIE moyennant le prix principal de 1.700.000 € HT, soit quelques 19 € le m<sup>2</sup> ; que la Société EDIFIDES, qui justifie avoir acquis ou bénéficié de promesses de vente sur des terrains sis à GIBERVILLE et COLOMBELLES pour un prix du m<sup>2</sup> variant d'1,037 € à 9,328 € (l'indemnité due au fermier étant alors à la charge du vendeur), ce au cours des années 2004 à 2006, tient la promesse conclue entre les consorts X... et la Société KAUFMAN & BROAD NORMANDIE pour être dénuée de sérieux eu égard à la multiplicité des conditions suspensives stipulées dans l'intérêt du bénéficiaire, aux délais fixées pour leur réalisation, ainsi qu'à l'état d'avancement de l'élaboration du PLU de la commune de GIBERVILLE ; qu'il est à observer toutefois que son propre engagement était conditionné notamment par l'obtention d'un permis de lotir et qu'elle a renoncé au bénéfice de cette condition ; que ces éléments autorisent à considérer que les exigences posées par l'article 1677 du Code civil, sont réunies ; en conséquence à ordonner une expertise dans les conditions prévues par l'article 1678 du dit Code » ;

ALORS QU'aux termes de l'article 1677 du Code civil, « La preuve de la lésion ne pourra être admise que par jugement, et dans le cas seulement où les faits articulés seraient assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion » ; qu'en s'abstenant de constater, avant de prescrire une expertise telle que prévue à l'article 1678 du Code civil, si les faits invoqués étaient assez vraisemblables et assez graves pour permettre de

présumer la lésion, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1677 du Code civil.

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Caen du 30 mars 2010