

## Numéro 29 – Avril 2009

**Rétractation d'une promesse unilatérale de vente : la Cour de cassation persisterait-elle (Civ. 3<sup>ème</sup>, 25 mars 2009, <sup>1</sup>) ?** Celui qui consent une promesse unilatérale de vente peut-il se rétracter avant que le bénéficiaire ne lève l'option et empêcher, ainsi, la formation définitive de la vente ? Célèbre question ! En l'espèce, deux époux consentent à une SAFER une promesse unilatérale de vente portant sur des parcelles de terre. Aucun délai n'est imparti à la SAFER pour lever l'option. Cinq jours plus tard, les époux « retirent » leur promesse. La SAFER réplique en levant l'option, puis en assignant ces derniers en réalisation forcée de la vente. La Cour d'appel accueille sa demande, jugeant que les promettants auraient dû faire précéder leur retrait d'une mise en demeure. Son arrêt est cassé, au motif qu'elle aurait dû rechercher « *si le retrait par les [époux promettants] de leur promesse unilatérale de vente n'avait pas été notifié à la SAFER avant que celle-ci ne déclare l'accepter* ».

Le sens de l'arrêt paraît, à première vue, des plus clairs. La Cour d'appel (qui se référait manifestement à Civ., 4 avr. 1949, D 1949, p. 316) est censurée pour n'avoir pas recherché si le retrait avait été notifié à la SAFER avant la levée d'option. C'est donc que, dans cette hypothèse, le retrait faisait obstacle à la formation de la vente. On a ainsi le sentiment que la 3<sup>ème</sup> Ch. civ. maintient la très controversée jurisprudence « Cruz », en vertu de laquelle la rétractation d'une promesse avant l'expiration du délai contractuel de levée d'option n'expose le promettant qu'à des dommages-intérêts (Civ. 3<sup>ème</sup>, 15 déc. 1993, Bull. n° 137 ; *adde* Civ. 3<sup>ème</sup>, 28 oct. 2003, n° 02-14459). Quelques signes laissent pourtant entrevoir la disparition de cette jurisprudence (v. notre Lettre, juill. 2006 ; v. aussi P. Malaurie, L. Aynès et P. Stoffel-Munck, *Les obligations*, 3<sup>ème</sup> éd., n° 1130 ; J. Mestre et B. Cavalié, *L'offre et la cause au cœur du projet de réforme du droit des contrats*, Lamy droit civil, mars 2009, p. 19), parmi lesquels des propos émanant de magistrats de la Cour de cassation (notre Lettre, mai 2007). L'arrêt signalé ferme-t-il, alors, cette perspective ? Cela n'est pas certain. En l'espèce, la promesse de vente n'était assortie d'aucun délai de levée d'option. Or, cette circonstance pourrait expliquer, à elle seule, la solution retenue. Un contrat dépourvu de terme est assorti d'une durée indéterminée. Chacune des deux parties peut donc y mettre fin quand bon lui semble, en respectant un préavis. Il doit en aller ainsi de la promesse unilatérale de vente, comme de tout contrat. Dès lors, si cette promesse ne contient pas de délai de levée d'option, elle est à durée indéterminée. Aussi le promettant devrait-il pouvoir s'en dégager en la résiliant. Et c'est ce qu'ont fait les deux époux, lorsqu'ils ont retiré la promesse qu'ils avaient consentie. Certes, ce retrait a eu lieu sans préavis. Mais le non-respect du préavis n'est sanctionné que par des dommages-intérêts et n'empêche pas l'extinction du contrat (F. Terré, P. Simler et Y. Lequette, *Les obligations*, 8<sup>ème</sup> éd., n° 479). D'où, en l'espèce, l'inefficacité de la levée d'option intervenue après cette extinction – pour autant que le retrait ait été notifié. En somme, **l'arrêt signalé ne constitue peut-être qu'une simple illustration de la faculté de résiliation unilatérale des contrats à durée indéterminée, et non une confirmation de la jurisprudence « Cruz » ; laquelle serait donc toujours en sursis.** On songe toutefois à l'objection suivante. Dans la conception classique (celle des adversaires de la jurisprudence « Cruz »), la promesse unilatérale n'engendre aucune obligation pour le promettant, mais se borne à constater le consentement de ce dernier à la vente. On ne peut donc y raisonner en termes de durée indéterminée. Raisonner de la sorte supposerait, au contraire, de considérer que le promettant est tenu d'une obligation de faire. Or, cette analyse est précisément celle que retient la jurisprudence « Cruz » pour justifier la faculté de révocation !

**L'interdiction de se contredire au détriment d'autrui (A.P., 27 févr. 2009, <sup>2</sup>) ?** C'est un problème de procédure civile qui a donné lieu à cet arrêt. En l'espèce, une Cour d'appel, estimant qu'un plaideur « *n'a pas cessé de se contredire au détriment de ses adversaires* », déclare les demandes de ce dernier irrecevables « *en vertu du principe suivant lequel une partie ne peut se contredire au détriment d'autrui (théorie de l'estoppel)* ». Mais la Cour de cassation, réunie dans sa formation la plus solennelle, ne l'entend pas tout à fait ainsi : « *la seule circonstance qu'une partie se contredise au détriment d'autrui n'emporte pas nécessairement fin de non-recevoir* ».

Si l'arrêt mérite d'être signalé ici, c'est que le principe auquel il paraît se référer intéresse le droit privé dans son ensemble et, en particulier, le droit des contrats. De fait, la jurisprudence manifeste aujourd'hui une assez nette tendance à sanctionner les « comportements contractuels » incohérents ; et ce, dans des décisions souvent considérées comme des applications de l'interdiction de se contredire au détriment d'autrui, fondée sur un principe de cohérence (D. Houtcieff, Le principe de cohérence en matière contractuelle, PUAM 2001) lui-même inspiré de la théorie de « l'estoppel » du droit anglo-américain (v. p. ex. : Civ. 3<sup>ème</sup>, 28 janv. 2009, n° 07-20891). Incontestablement, le présent arrêt y trouve sa place. On en trouve d'ailleurs la confirmation sous la plume de M. Boval, conseiller rapporteur dans cette affaire, **dont les observations envisagent d'emblée la question en termes généraux** : « *Est-il interdit de se contredire au détriment d'autrui ? Faut-il, ou non, consacrer en France, et le cas échéant, dans quelle mesure, sous quelles conditions, une notion de cette nature qui s'apparenterait au mécanisme de l'estoppel (...) ?* ». La réponse, on le voit, est mitigée. La Cour ne consacre pas formellement ce principe. Mais elle lui réserve une certaine place, qui a très probablement vocation à s'étendre encore.

**L'enrichissement de la victime dans la responsabilité civile (Crim., 24 févr. 2009, ¶10).** La situation dont la Cour avait ici à connaître soulève une difficulté fondamentale : celle de savoir si la victime d'un préjudice peut tirer un enrichissement de son action en responsabilité civile. En l'espèce, un incendie cause des dégradations mobilières et immobilières. L'auteur de cet incendie en est déclaré coupable et entièrement responsable. La victime lui réclame donc réparation. Pour évaluer l'indemnité, la Cour d'appel saisie du litige tient compte de la vétusté des biens incendiés. En quoi elle est censurée, dans les termes suivants : « *le préjudice résultant d'une infraction doit être réparé dans son intégralité, sans perte ni profit pour aucune des parties (...); la déduction d'un coefficient de vétusté ne replaçait pas la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit* ».

**Le juge chargé de fixer l'indemnité ne peut donc tenir compte de la vétusté des biens endommagés.** Ce qui revient à dire que la victime a droit à une réparation à neuf. L'enrichissement, au moins sur le plan comptable, est donc patent. Et le résultat, étonnant. La responsabilité civile a pour fonction d'indemniser la victime, certes intégralement, mais pas de l'enrichir : tout le préjudice, rien que le préjudice, dit la formule consacrée. De fait, n'est-ce pas précisément ce que juge l'arrêt signalé, en rappelant que la réparation doit se faire « *sans perte ni profit pour aucune des parties* » ? Pourtant, la solution ici retenue s'inscrit dans une jurisprudence constante, qui ne se limite d'ailleurs pas au préjudice résultant d'une infraction pénale (cf., parmi beaucoup d'autres arrêts : Civ. 2<sup>ème</sup> 23 janv. 2003, Bull. n° 20). Comment comprendre, alors ? Un raisonnement en deux temps peut y aider. Il faut, en premier lieu, se représenter la nature exacte du préjudice. L'endommagement ou la destruction d'un bien ne cause pas seulement à la victime une perte en valeur vénale, mais également une perte *d'usage* de son bien. Le principe de réparation intégrale postule donc que l'indemnité lui permette de *recouvrer cet usage*. Et c'est ce qu'empêche le coefficient de vétusté. Un exemple le montrera. Voici un immeuble vétuste, habité par son propriétaire. Il est détruit. Si l'indemnité est diminuée d'un coefficient de vétusté, ledit propriétaire ne sera pas, en principe, en mesure de faire reconstruire un immeuble de même nature. La perte d'usage ne sera donc pas réparée. Pour qu'elle le soit, il faut fournir au propriétaire les moyens de faire reconstruire. Et comme la reconstruction s'opère fatalement à neuf, il en résulte un enrichissement. D'où ce dilemme : la finalité indemnitaire de la responsabilité civile impose la reconstruction à neuf ; mais la prohibition de l'enrichissement de la victime la condamne. Ici intervient le deuxième temps de l'explication. Face à ce conflit de règles (réparer *versus* ne pas enrichir), il convient de choisir celle des deux qui doit prévaloir sur l'autre. Et, à l'analyse, il semble que la finalité indemnitaire doive l'emporter. La raison en est que la prohibition de l'enrichissement n'a de raison d'être qu'au regard de cette finalité : elle en *procède*. Aussi est-il logique que cette prohibition s'efface lorsqu'elle met ladite finalité en péril (A. Hontebeyrie, Un cas d'enrichissement dans la responsabilité civile délictuelle : à propos de la vétusté dans l'évaluation du dommage aux biens, D. 2007, chr. p.675). De là, cette solution : faire plier la prohibition devant l'exigence de réparation intégrale, qui lui est hiérarchiquement supérieure. De là, aussi, ses limites. Lorsque la victime n'utilisait pas le bien frappé par le dommage, il n'y a pas d'usage, donc pas de perte d'usage. Le coefficient de vétusté retrouve alors droit de cité (Civ. 2<sup>ème</sup>, 14 janv. 1999, Bull. n° 14, et les obs. de P. Jourdain *in* RTD. civ. 1999, p. 412).