

Promesses unilatérales : la jurisprudence Cruz est ... toujours vivante (Civ. 3^{ème}, 11 mai 2011 : [👉](#)) ! C'est presque le supplice de Tantale ... Précédé de plusieurs signes avant-coureurs, un arrêt abondamment commenté de la 3^{ème} Ch. civ. du 8 sept. 2010 (notre [Lettre, nov. 2010](#)) semblait annoncer un revirement, largement attendu, sur la célèbre jurisprudence « Cruz », selon laquelle la rétractation d'une promesse unilatérale de vente empêche toute levée d'option du bénéficiaire et se résout en dommages-intérêts. A quelques exceptions près (v. spéc. D. Houtcieff, Gaz. pal. 31 oct.-4 nov. 2010, p. 14 ; G. Pinarre, Gaz. pal. 1-2 déc. 2010, p. 15), tout le monde, dont le soussigné, y croyait ! Tout le monde incitait néanmoins à la prudence. Et sur ce point, tout le monde a eu raison ! La même juridiction vient en effet de reconduire sans aucune ambiguïté ladite jurisprudence, en censurant une cour d'appel qui avait cru devoir s'en écarter : « *la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse postérieurement à la rétractation du promettant excluant tout rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, la réalisation forcée de la vente ne peut être ordonnée* ».

Les choses sont donc désormais on ne peut plus claires : la 3^{ème} Ch. civ. n'entend pas revenir sur sa position. Pour ceux qui le déplorent, l'espoir pourrait éventuellement venir d'une Assemblée plénière, suscitée par une résistance des juges de renvoi, ou encore de l'issue de la longue gestation de la réforme du droit des contrats (v. art. 26, al. 2, du projet de la Chancellerie, version mai 2009). L'intervention d'une Chambre mixte n'est pas non plus à exclure, car la jurisprudence en cause n'est finalement « que » celle de la 3^{ème} Ch. civ. En l'état, la précaution la plus élémentaire consiste à partir du principe que cette jurisprudence est celle de la Cour de cassation dans son ensemble et qu'elle concerne par conséquent toutes les promesses unilatérales, en particulier celles qui portent sur des droits sociaux. Ceux qui veulent se réserver la possibilité d'une réalisation forcée malgré la rétractation penseront donc, aujourd'hui plus que jamais, à utiliser l'antidote contractuel dont un arrêt (non publié) de la même 3^{ème} Ch. civ. a, semble-t-il, reconnu l'efficacité (v. notre [Lettre, juin 2008](#)).

Vente d'immeuble : la lésion s'apprécie à la date de la vente et non à celle de sa réitération par acte authentique (Civ. 1^{ère}, 30 mars 2011 : [👉](#)). Parce qu'il attribuait à la propriété immobilière une valeur particulière, et même politique comme en témoigne l'intervention du Premier Consul lors de la discussion du Code civil (*in* Guillouard, De la vente et de l'échange, 1891, II, n° 683), le législateur de 1804 a permis au vendeur d'un immeuble de solliciter la rescision pour lésion en démontrant un écart de plus de sept douzièmes entre le prix convenu et la valeur dudit immeuble « *au moment de la vente* » (C. civ., art. 1675). Mais quel est donc ce moment ? Telle était la question qui se posait ici, de façon particulièrement aiguë. Les propriétaires d'une parcelle de terre non-constructible consentent sur celle-ci une promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive de purge du droit de préemption urbain. Constatée dans un acte sous-seing privé, la promesse n'est pas réitérée par acte notarié. Dix années passent. Vient alors une révision du plan d'occupation des sols, qui rend la parcelle constructible et lui confère – aux dires des vendeurs – une valeur ... cent-vingt fois supérieure au prix convenu dans la promesse ! Soudainement, le bénéficiaire invite les promettants à se rendre chez le notaire pour dresser l'acte notarié. Sur quoi, ces derniers l'assignent en rescision pour lésion. Ils font valoir qu'en raison d'une modification de l'objet de la vente, la valeur de l'immeuble doit en l'espèce s'apprécier non pas à la date de la promesse, mais à celle de la demande de réitération : la lésion est alors patente. Les juges d'appel ne les suivent pas et en sont approuvés par la Cour : « *ayant exactement retenu que "le moment de la vente" visé par l'article 1675 du Code civil était celui de la rencontre des volontés sur les éléments essentiels du contrat, à savoir, la chose et le prix, ce qui correspondait normalement à la date de la promesse de vente, même en présence d'une condition suspensive, et constaté qu'il était justifié du paiement de l'intégralité du prix de vente lors de la signature du "compromis" de 1994, la cour d'appel en a déduit à bon droit que la date du "compromis" était celle à laquelle devait être appréciée la lésion* ».

La solution est pleinement justifiée et présente en outre l'intérêt de reposer sur un aspect fondamental, mais rarement illustré, de la vente d'immeuble. Le recours, quasi-systématique en ce domaine, à l'acte notarié peut parfois laisser penser que cette formalité conditionne l'existence même de la vente. Or, il n'en est rien. La vente est en principe un contrat *consensuel*, formé par le seul effet de l'échange des consentements, fût-il verbal, sur la chose et sur le prix (art. 1583, C. civ.). Il en va certes différemment pour certains contrats dits *solemnels* (ex. : l'hypothèque). Mais, sauf exception légale (ex. : la vente d'immeuble à construire ayant pour objet un logement), la vente d'immeuble n'en fait pas partie. Si sa constatation par acte notarié est nécessaire, c'est uniquement parce qu'elle rend possible sa publicité auprès de la Conservation des hypothèques ([décr. n° 55-22 du 4 janv. 1955](#)) et, par conséquent, son opposabilité aux tiers. Une vente immobilière non notariée, donc non publiée, n'a pas d'existence juridique aux yeux des tiers, en particulier à l'égard de ceux qui auraient acquis des droits concurrents sur l'immeuble. Mais elle n'en est pas moins pleinement valable entre les parties. De là, cette solution que retient l'arrêt : le « *moment de la vente* », c'est celui de l'accord sur la chose et sur le prix, non celui de la réitération notariée. En présence d'une promesse, il faut distinguer. Si la promesse est unilatérale, c'est la levée d'option qui fixe cet accord et, par conséquent, la date à prendre retenu pour l'appréciation de la lésion (v. art. 1675, al. 2., C. civ. ; [Civ. 3^{ème}, 23 mai 1978](#), Bull. n° 215). Si la promesse est synallagmatique, comme en l'espèce, c'est qu'elle constate déjà l'accord des parties, donc qu'elle « *vaut vente* » (art. 1589 C. civ.). La date à prendre en compte est alors celle de la promesse elle-même. C'est ce que décide la Cour. Au demeurant, par-delà ces considérations techniques, la solution est juste. Que se serait-il produit si, au lieu de l'appréciation qu'elle a connue, la valeur de la parcelle avait subi une dégradation ? La moins-value aurait pesé sur l'acquéreur : ceût été la conséquence automatique du transfert, sur sa tête, de la propriété et des risques. Il est donc légitime de le faire symétriquement profiter de la plus-value. Enfin, comme l'indique la Cour, la présence d'une condition suspensive n'y change rien. Celle-ci, lorsqu'elle survient, opère rétroactivement (art. 1179, C. civ.), si bien que le contrat est parfait au jour de sa conclusion. On aboutit donc au même résultat. Parfaitement fondé, l'arrêt témoigne en outre, indirectement, de l'enjeu que renferme le libellé des clauses de réitération

authentique dans les promesses synallagmatiques. En principe, ces clauses ne remettent pas en cause la perfection immédiate de la vente. Il peut toutefois en aller différemment s'il en ressort que les parties ont fait de la réitération un élément constitutif de leur consentement (v. p. ex. [Civ. 3^{ème}, 20 déc. 1994](#), Bull. n° 229). En pareille hypothèse, la solution de l'espèce aurait très probablement été inverse. Mais il se peut aussi que la clause, sans empêcher la perfection immédiate de la vente, diffère son *exécution*, et en particulier le transfert de propriété, au jour de la réitération. On est alors en présence d'une promesse synallagmatique valant *vente à terme*. Que décider dans ce cas ? Faut-il, pour apprécier la lésion, se placer à la date de la promesse ou bien à celle de la survenance du terme ? Un arrêt au moins semble s'être prononcé en faveur de la première solution (v. [Civ. 3^{ème}, 20 févr. 1974](#), Bull. n° 85 ; rapp. Civ. 1^{ère}, 9 mars 1954, Bull. n° 90). *A priori*, celle-ci s'impose en effet, car, même à terme, la vente existe aussitôt que la promesse est conclue (v. [Civ. 3^{ème}, 30 nov. 1988](#), Bull. n° 173). Pourtant, le « moment » de la vente au sens de l'article 1675 s'épuise-t-il vraiment dans cet instant de raison qu'est la conclusion ? Ne suppose-t-il pas, au contraire, que la vente ait produit ses effets, donc que l'on se place au jour du transfert de propriété pour apprécier la lésion ? D'autant que, dans la vente à terme, c'est le vendeur qui supporte les risques jusqu'au transfert de propriété (v. p. ex. [Com., 20 nov. 1979](#), Bull. n° 300). L'argument évoqué ci-dessus en faveur de la date de la promesse ne vaut donc plus. L'arrêt signalé invite d'ailleurs à s'interroger sur ce point. La Cour relève en effet que le prix de vente avait été intégralement réglé lors de la signature de la promesse. On est donc tenté de comprendre que, dans le cas contraire, la lésion aurait pu être appréciée à la date de réitération. Pourquoi ? Sans doute parce que l'absence de paiement intégral au jour de la signature évoque la notion de promesse unilatérale, justiciable, comme on l'a vu, d'une autre solution. Mais peut-être aussi parce qu'un paiement à terme aurait pu traduire l'existence d'une vente ... à terme, justifiant le décalage revendiqué par le vendeur. La première interprétation est probablement la bonne, mais l'arrêt laisse tout de même planer un doute. Outre les raisons qui précèdent, il y a là un motif de plus, pour les rédacteurs de promesses, d'accorder un maximum d'attention à la portée des clauses de réitération : simple formalité, différé du transfert de propriété, ou élément constitutif du consentement ?

