

Revirement sur l'exécution forcée des promesses unilatérales de vente (Civ. 3^{ème}, 8 septembre 2010 : ?

Les promesses unilatérales de vente, particulièrement celles qui portent sur des immeubles, souffrent depuis quelques années d'un certain manque d'efficacité juridique. On sait en effet qu'aux termes d'une jurisprudence controversée, le promettant peut rétracter sa promesse avant la levée d'option et faire ainsi obstacle à la formation de la vente (v. [notre Lettre, avr. 2009](#)). Le présent arrêt revient sans doute sur cette solution. Deux personnes consentent à une société une promesse unilatérale de vente d'un terrain, assortie d'une durée déterminée. Puis, l'un des deux promettants décède, laissant un héritier mineur. Là-dessus, la société bénéficiaire lève l'option. Ne parvenant pas à obtenir la régularisation de l'acte, elle assigne le promettant survivant et l'héritier, afin de faire juger que la vente est parfaite. La cour d'appel saisie du litige déclare sa demande irrecevable, au motif, notamment, que la réalisation de la vente supposait l'autorisation du juge des tutelles, compte tenu de la présence du mineur. Elle en est censurée dans les termes suivants : « *le promettant [décédé] avait définitivement consenti à vendre et (...) 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* ».

Faut-il déduire de cet arrêt qu'une rétractation de la promesse unilatérale de vente est désormais dépourvue de tout effet, de sorte que le bénéficiaire conserve le droit de former la vente en levant l'option ? La célèbre jurisprudence inaugurée par l'arrêt « Cruz » (Civ. 3^{ème}, 15 déc. 1993, Bull. n° 137) est-elle abandonnée ? C'est bien ce qu'il semble. Certes, le litige ne résidait nullement, en l'espèce, dans la rétractation de la promesse. Mais le motif employé par l'arrêt prend l'exact contre-pied de ladite jurisprudence. Pour refuser au bénéficiaire le droit de former la vente après rétractation, la


Cour de cassation objectait en effet que la promesse unilatérale de vente fait seulement peser sur le promettant une obligation de faire, consistant à apporter son consentement à la vente. Le consentement ne pouvant faire l'objet d'une exécution forcée, le bénéficiaire devait alors, logiquement, se contenter de dommages-intérêts en cas de rétractation. Beaucoup d'auteurs contestaient cette solution. Et à l'appui de leurs critiques, ils faisaient essentiellement valoir qu'en signant la promesse, le promettant a *d'ores et déjà donné son consentement* à la vente (v. not. P. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gautier, Les contrats spéciaux, Defrénois, 3^{ème} éd., n° 120 ; F. terré, P. Simler et Y. Lequette, Les obligations, Dalloz, 10^{ème} éd., n° 192). Or, c'est précisément l'analyse que la Cour de cassation paraît retenir dans l'arrêt signalé : pour écarter la nécessité d'une autorisation du juge des tutelles, elle relève en effet que « *le promettant avait définitivement consenti à vendre* ». Le revirement, que des évolutions récentes laissaient pressentir (v. notre Lettre, [mai 2007](#) et [juil. 2006](#)), est donc très vraisemblable. On restera toutefois prudent, ne serait-ce qu'en pensant à interdire expressément, dans la promesse, toute rétractation de celle-ci (v. Civ. 3^{ème}, 27 mars 2008, n° 07-11721).

La disparition d'un contrat n'entraîne pas toujours la caducité d'une convention qui y est liée (Civ. 1^{ère}, 28 octobre 2010 :).

L'anéantissement d'un contrat pour inexécution emporte-t-il avec elle la convention de financement qui était adossée audit contrat ? L'arrêt signalé l'exclut s'il est établi que « *la commune intention des parties [était] de rendre divisibles les deux conventions, de sorte que la disparition de l'une ne pouvait priver de cause les obligations nées de l'autre* ».

Il en résulte, *a contrario*, qu'une solution inverse doit être retenue lorsqu'il existe un lien d'indivisibilité entre les deux conventions. La solution n'est pas nouvelle (v. not. Com., 13 févr. 2007, Bull. n° 43).

Mais l'arrêt donne quelques informations sur la conduite rédactionnelle à tenir pour caractériser l'autonomie du contrat de financement. Il en ressort, notamment, que l'organisme de financement n'intervenait pas dans l'exécution du contrat financé et que les loyers étaient dus même en cas d'inexécution temporaire de celui-ci. C'est donc l'indépendance des contrats, mais aussi *celle du contractant lui-même* par rapport à l'organisme de financement, qui a ici compté. On ne doit pas s'exagérer la portée de cet arrêt, qui se réfère d'ailleurs au pouvoir souverain des juges du fond. Mais les indications qui y transparaissent sont d'autant plus intéressantes que, selon la jurisprudence, une simple clause stipulant la divisibilité des deux conventions est en elle-même dépourvue d'effet, si bien que le juge reste libre de l'écartier lorsqu'elle ne correspond pas à l'économie de l'opération (Com., 15 févr. 2000, Bull. n° 29). En d'autres termes, il ne suffit pas d'affirmer la divisibilité. Il faut s'en expliquer, et surtout la rendre effective.

Un montage contractuel risqué : la vente avec novation partielle du prix et dation en paiement d'une chose future (Civ. 3^{ème}, 22 septembre 2010 : ). Il n'est pas rare de convenir que le paiement de la partie d'un prix de vente s'opérera en nature, par la remise d'une chose. L'arrêt signalé en fournit une illustration et attire l'attention sur les risques qui en découlent pour le vendeur. Le propriétaire d'un terrain vend celui-ci à une société. Une partie du prix doit être payée en argent, et l'autre partie « *par novation consistant en la remise d'une maison de même valeur à construire par l'acquéreur sur l'une des parcelles vendues* ». Les travaux n'étant pas menés à terme, le vendeur assigne la société à l'effet, notamment, d'être déclaré propriétaire de la construction inachevée. La Cour de cassation approuve les juges d'appel de l'avoir débouté de cette demande : « *s'agissant d'une dation en paiement d'une chose à construire et donc future, le transfert de propriété (...) ne pouvait s'opérer que lorsque la chose*

était effectivement en mesure d'être livrée par celui qui devait la donner, [de sorte que le vendeur] n'était pas fondé à demander le transfert de propriété de la construction ».

Le bénéficiaire d'une dation en paiement portant sur une chose à construire ne peut donc être déclaré propriétaire tant que celle-ci n'est pas terminée. La solution peut sembler discutable au vendeur, qui pourrait s'estimer en droit de se satisfaire d'une exécution partielle. Mais ce n'est finalement que le jeu des règles relatives au transfert de propriété (v. G. Pillet obs. *in* L'essentiel droit des contrats, nov. 2010, p. 2). Le principe est que la propriété n'est pas transférée avant la réalisation complète de la chose future (v. déjà Civ. 3^{ème}, 12 juill. 1976, Bull n° 311). On ne voit donc pas sur quel fondement le juge serait autorisé à anticiper ce transfert. Seule la convention des parties le pourrait, au sein d'une clause précisant que la propriété sera transférée au fur et à mesure de l'avancement de la construction, clause que la jurisprudence a déjà eu l'occasion d'approuver (v. not. CA Pau, 25 oct. 1948, CA Rennes, 25 janv. 1949, D 1949, p. 573, note G.R., à propos de navires). Reste, par ailleurs, une autre difficulté. Il semble en effet dangereux de passer par la novation suivie d'une dation. Car, si novation il y a, alors la dette de solde du prix est éteinte et remplacée par l'obligation portant sur la chose à construire (C. civ., art. 1234 et 1271 et s.). En d'autres termes, le vendeur n'est plus en droit de réclamer ce solde et doit se contenter de la construction, malgré les attermolements de l'acquéreur-constructeur. On en vient alors à se demander s'il ne serait pas plus sécurisant pour le vendeur de recourir à l'obligation alternative envisagée aux articles 1189 et suivants du Code civil. L'acquéreur s'obligerait à livrer la chose *ou* à payer le solde du prix, au choix du vendeur. Ce dernier aurait alors la possibilité d'opter pour le solde du prix si la construction se fait trop attendre. Le tout, bien sûr, sous réserve que l'acquéreur soit disposé à supporter l'incertitude qui en résulte pour lui.