



Inefficacité de la rétractation du promettant quelle que soit la date de la promesse unilatérale de vente

Dans son arrêt rendu le 15 mars 2023 (n°21-20.399, FS-B), la Chambre Commerciale de la Cour de Cassation opère un revirement de jurisprudence : la rétractation de la promesse unilatérale de vente avant l'expiration du délai d'option est inefficace, et ce quelle que soit la date de conclusion de ladite promesse.

Les faits : Le 21 juin 2012, deux sociétés concluent un protocole d'accord visant à régir la cession d'une partie des actions d'une troisième société. Pour la cession d'une partie des actions, l'actionnaire cédant a consenti à son co-contractant une promesse unilatérale de vente, l'option devant être levée dans les six mois de la tenue d'une assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2015. Le 8 mars 2016, le promettant a notifié au bénéficiaire la rétractation de sa promesse unilatérale et, le 28 juin 2016, le bénéficiaire lui a notifié son intention de lever l'option.

Le bénéficiaire de la promesse ayant sollicité l'exécution forcée en nature de celle-ci, la Cour d'Appel de Rennes a rejeté une telle demande en jugeant que - conformément au droit positif en vigueur lors de la conclusion de la promesse, soit celui antérieur à la réforme de 2016 - la rétractation du promettant excluait toute rencontre de volontés réciproques de vente et d'acquérir.

La solution : Aux termes d'une motivation particulièrement enrichie, la Chambre Commerciale censure l'arrêt d'appel en retenant - au visa de l'ancien article 1134 du Code Civil¹ - que le promettant signataire d'une promesse unilatérale de vente **s'oblige définitivement** à vendre **dès cette promesse** et ne peut pas se rétracter même avant l'ouverture du délai d'option offert au bénéficiaire sauf stipulation contraire.

¹ « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. »

Les enseignements à en tirer : A l'instar de la Chambre Sociale et la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation, la Chambre Commerciale opère un revirement de jurisprudence justifié par « l'évolution du droit des obligations » qui **unifie le régime de la rétractation d'une promesse unilatérale de vente** sans distinguer si elle a été consentie **avant ou après l'entrée en vigueur de la réforme de 2016**.

Pour mémoire, le nouvel article 1124 alinéa 2 du Code Civil, applicable aux promesses consenties postérieurement au 1er octobre 2016, sanctionne la rétractation illicite du promettant en prévoyant que la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

Pour adopter, dans un cas d'espèce antérieur à la réforme de 2016, un principe identique à celui posé à l'article 1124, la Chambre Commerciale rappelle que, contrairement à la simple offre de vente, **la promesse unilatérale de vente est un contrat, préalable au contrat définitif**, qui contient outre le consentement du promettant, les éléments essentiels du contrat définitif qui serviront à l'exercice de la faculté d'option du bénéficiaire et à la date duquel s'apprécient les conditions de validité de la vente notamment s'agissant de la capacité du promettant à contracter et du pouvoir de disposer de son bien. Ainsi, **le promettant ne peut se rétracter même si le délai pour lever l'option n'a pas commencé à courir**.

Par ailleurs, la Cour juge que **l'application immédiate de ce revirement** ne porte pas atteinte au principe de sécurité juridique et au droit à un procès équitable (argument qui avait été soulevé par le promettant). Selon elle, à la date du pourvoi en 2021, le revirement de la 3ème Chambre Civile n'était pas « imprévisible » puisqu'une grande partie de la doctrine le souhaitait et que la réforme du droit des contrats était déjà entrée en vigueur !

Enfin, elle rappelle que les conséquences de ce revirement ne sont pas « disproportionnées » pour le promettant puisqu'en application de l'ancienne jurisprudence, il aurait dû payer des dommages et intérêts au bénéficiaire pour réparer le préjudice né de la rétractation illicite de la promesse.

En conclusion, cet arrêt renforce considérablement **la force obligatoire de la promesse unilatérale de vente** : le promettant ne peut se soustraire, avant l'expiration du délai d'option, à l'exécution de celle-ci.



Bruno Cavalié
Avocat Associé
bcavalié@racine.eu



Coline Heintz
Counsel
cheintz@racine.eu



Marie Guichot-Pérère
Avocat
mguichotperere@racine.eu