



LICENCE EN DROIT ECONOMIE GESTION
MENTION DROIT
2^{ème} NIVEAU - GROUPE DE COURS N° 3

DROIT CIVIL

(Cours de M. FIORINA)

MARDI 15 DECEMBRE 2015
09 H 00 – 12 H 00

Sujet : Commentaire d'arrêt

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 4 août 2007

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1108 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Tulle, 18 août 2005), que M. X, qui avait consenti, le 6 juillet 1998, aux consorts Y une promesse unilatérale de vente portant sur un ensemble de biens immobiliers, valable jusqu'au 1^{er} octobre 1998 et assortie d'une indemnité d'immobilisation égale à 25/26^{ème} du prix total des immeubles, a notifié aux bénéficiaires, le 12 septembre 1998, sa décision de ne plus vendre ; que les consorts Y, ayant levé l'option le 18 septembre 1998, ont assigné le promettant en réalisation forcée de la vente et au versement de dommages-intérêts en estimant que la rétractation du promettant était inefficace ;

Attendu que pour ordonner l'exécution forcée de la promesse unilatérale de vente et condamner M. X au paiement de dommages-intérêts, l'arrêt retient que la promesse unilatérale de vente valait contrat de vente aux motifs que son bénéficiaire n'avait aucune liberté d'option eu égard à l'importance de l'indemnité d'immobilisation qui s'élevait à 25/26^{ème} du prix de l'ensemble immobilier ; que de surcroît la rétractation de la promesse était dénuée d'efficacité, le promettant étant définitivement engagé par son offre durant le délai d'option offert ;

Qu'en statuant ainsi, alors que tant que les bénéficiaires n'avaient pas déclaré acquérir, l'obligation du promettant ne constituait qu'une obligation de faire et que la levée d'option, postérieure à la rétractation du promettant, excluait toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir ; que le versement d'une indemnité d'immobilisation ne préjudiciait en rien à la qualification de cet acte, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 août 2005, entre les parties, par la cour d'appel de Tulle ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Brive.

Aucun document n'est autorisé