

**RECUEIL****Recueil Dalloz 2011 p. 1457****Promesse unilatérale de vente : rétractation du promettant****Arrêt rendu par Cour de cassation, 3e civ.****11 mai 2011**

n° 10-12.875 (n° 525 FS-P+B)

**Sommaire :**

La levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse postérieurement à la rétractation du promettant excluant toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, la réalisation forcée de la vente ne peut être ordonnée, sauf à violer les articles 1101 et 1134 du code civil.

**Texte intégral :**

*LA COUR* : - Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 10 novembre 2009), rendu sur renvoi après cassation (3<sup>e</sup> chambre civile, 28 janvier 2009, pourvoi n° 08-12.649), que les époux Pierre et Simone B... ont acquis l'usufruit d'un immeuble aux Saintes-Maries-de-la-Mer et leur fils Paul la nue-propriété ; que par acte authentique du 13 avril 2001, celui-ci a consenti après le décès de son père une promesse unilatérale de vente de l'immeuble à M. M..., qui l'a acceptée, en stipulant que M<sup>me</sup> Simone B... en avait l'usufruit en vertu de l'acte d'acquisition et que la réalisation de la promesse pourrait être demandée par le bénéficiaire dans les quatre mois à compter du jour où celui-ci aurait connaissance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, du décès de l'usufruitière ; que par acte sous-seing privé du 7 avril 2004, M... X... a pris l'engagement de régulariser l'acte authentique de vente relatif à la promesse unilatérale de vente et s'est mariée le 28 avril 2004 avec M. Paul B..., qui est décédé le 25 mai 2004 ; que par acte du 31 octobre 2005, M<sup>me</sup> X...-B... a assigné M. M... en annulation de la promesse unilatérale de vente ; que par lettre du 31 janvier 2006, M<sup>me</sup> X...-B... a notifié à M. M... le décès de sa belle-mère usufruitière, survenu le 2 janvier 2006 ; que M. M... a levé l'option le 17 mai 2006 ;

*Sur le premier moyen* : - Vu les articles 1101 et 1134 du code civil ; - Attendu que pour dire la vente parfaite, l'arrêt retient qu'en vertu de la promesse unilatérale de vente M<sup>me</sup> X...-B... devait maintenir son offre jusqu'à l'expiration du délai de l'option, sans aucune faculté de rétractation ; que M<sup>me</sup> X...-B... ne pouvait se faire justice à elle-même et que le contrat faisant loi, elle ne pouvait unilatéralement se désengager ; qu'en statuant ainsi, alors que la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse postérieurement à la rétractation du promettant excluant toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, la réalisation forcée de la vente ne peut être ordonnée, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen, casse et annule, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 novembre 2009, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence, 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 Montpellier, condamne M. M... aux dépens, vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. M... à payer à M<sup>me</sup> X...-B... la somme de 2 500 € ; rejette la demande de M. M..., dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé.

**Décision attaquée** : Cour d'appel d'Aix-en-Provence 1<sup>re</sup> ch. A 10 novembre 2009 (Cassation)**Texte(s) appliqué(s) :**

Code civil - art. 1101 - art. 1134

**Mots clés :****VENTE** \* Promesse de vente \* Révocation \* Obligation de faire \* Exécution forcée \* Levée de l'option