

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 19 décembre 2012**

**N° de pourvoi: 08-14.225**

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**

Me Foussard, SCP Baraduc et Duhamel, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 14 février 2008), que, par acte du 27 avril 2004 reçu par M. X..., notaire, Mme Y... et son fils M. Edouard Y... (les consorts Y...) ont promis de vendre à la société Helvia promotion un immeuble sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours ; que la validité de la promesse de vente a été prorogée au 29 juillet 2005, le recours des tiers n'étant pas encore purgé ; que par lettre du 20 juillet 2005, M. Z..., notaire de la société Helvia promotion, a informé M. X..., chargé de recevoir l'acte de vente, de la renonciation de cette société à la condition suspensive ; que le 2 août 2005, les consorts Y... ont informé la société Helvia promotion de la caducité de la promesse de vente faute de renonciation à la condition suspensive avant le 29 juillet 2005 ; que la société Helvia promotion a assigné les consorts Y... en perfection de la vente ;

Attendu que les consorts Y... font grief à l'arrêt de constater la perfection de la vente, alors, selon le moyen :

1°/ que, dans leurs conclusions d'appel, Mme A... et M. Y... faisaient valoir qu'ils avaient élu domicile en leur demeure respective pour l'exécution de la promesse de vente-Mme A... étant domiciliée... et M. Y... ... ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur le point de savoir si cette stipulation n'obligeait pas le bénéficiaire de la promesse à notifier sa décision de lever l'option au domicile de chacun des promettants, les juges du fond ont privé leur arrêt de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

2°/ que lorsqu'un acte doit être accompli à l'égard d'une partie, il ne peut l'être régulièrement à l'égard d'un tiers, réserve faite de l'hypothèse où la partie qui doit être destinataire de l'acte a donné mandat à ce tiers ; qu'en cas de promesse de vente, l'acte du bénéficiaire manifestant sa volonté de lever l'option doit être notifié au promettant, et non à un tiers, réserve faite du cas où ce tiers peut être regardé comme le mandataire du promettant ; qu'en décidant au cas d'espèce que le notaire du bénéficiaire avait pu notifier la levée de l'option au notaire du promettant, et non au promettant lui-même, peu important que ce dernier n'ait pas été le mandataire du promettant, les juges du fond ont violé les articles 1134 et 1984 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que la levée de l'option n'était soumise à aucune forme ou modalité particulière et que les consorts Y... avaient été informés oralement par leur notaire de la levée de l'option par la société Helvia promotion avant l'échéance du 29 juillet 2005, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, en a déduit à bon droit que l'option avait été régulièrement levée ;

D'où il suit le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les consorts Y... à verser la somme globale de 2 500 euros à la société Helvia promotion ; rejette la demande des consorts Y... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf décembre deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour les consorts Y....

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a décidé qu'une vente parfaite était intervenue entre Mme A... et M. Y..., d'une part, et la Société HELVIA PROMOTION, d'autre part, cette dernière ayant levé l'option qui lui avait été conférée par la promesse de vente du 27 avril 2004, enjoint à Mme

A... et à M. Y... de produire des éléments ou d'accomplir des formalités sous astreinte dans un certain délai, et d'avoir à signer l'acte authentique, également sous astreinte et dans un certain délai, une fois purgé le droit de préemption de la commune ;

AUX MOTIFS propres QUE « Mme Mireille Y... et son fils Edouard se prévalent de la mention, à la promesse, suivant laquelle « pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective », de laquelle il devrait résulter que la lettre du 30 juin 2005 par laquelle le notaire de la SARL HELVIA PROMOTION informait leur propre notaire de ce qu'elle renonçait à la condition suspensive de permis définitif, était inopérante, faute de leur avoir été adressée personnellement et en l'absence de mandat à cet effet des notaires en cause ; que la SARL HELVIA PROMOTION déclare que la preuve de la levée de l'option peut se faire par tout moyen, qu'il n'existe aucune règle de forme particulière en la matière et que les lettres versées aux débats montrent que Mme Mireille Y... et son fils Edouard avaient bien été informés de sa décision de lever l'option avant le 29 juillet 2005 ; que toutefois, la levée de l'option n'est soumise à aucune forme, de sorte que la lettre simple adressée le 20 juillet 2005 en constitue une modalité valable, dès lors que son expédition et sa réception ne font pas l'objet de discussions ; que s'agissant du fait que cette lettre a été rédigée par Me Z..., notaire de la SARL HELVIA PROMOTION, sans mandat, invoqué par Mme Mireille Y... et son fils Edouard, cette circonstance est indifférente dès lors que la SARL HELVIA PROMOTION, qui pourrait seule se prévaloir du défaut de mandat, n'émet aucune contestation des pouvoirs de son notaire ; qu'en ce qui concerne le fait que le destinataire de cette lettre, Me X..., notaire de Mme Mireille Y... et de son fils Edouard, n'aurait pas reçu mandat de leur part pour recevoir quelque acte que ce soit pour leur compte, il convient de relever que ce notaire leur écrit, dans une lettre du 12 août 2005 : « (...) vous faites valoir la caducité de la promesse (...) je me permets de vous rappeler notre long entretien téléphonique du 29 juillet dernier, au cours duquel je vous ai longuement expliqué l'ensemble des effets de votre avant-contrat, et notamment de l'obligation (...) de régulariser la vente dans la mesure où la Société HELVIA PROMOTION avait renoncé à la condition suspensive (...) » et, dans une lettre du 2 septembre 2005 versée aux débats, que « (...) je vous adresse comme convenu une copie de la lettre du 20 juillet reçue de mon confrère Maître Z... (...). Je vous rappelle qu'à la suite de la réception de cette lettre, nous nous sommes entretenus téléphoniquement de votre dossier, et vous m'avez alors transmis pour examen le projet de prorogation de ladite promesse (...). Je vous transmets également copie de la lettre du 26 juillet reçue également de mon confrère, de laquelle je vous ai donné connaissance au cours d'un long entretien téléphonique durant lequel je vous ai développé les conséquences de la renonciation par la Société HELVIA PROMOTION au bénéfice de la condition suspensive (...) » ; que ces libellés émanant de leur propre notaire montrent incontestablement que Mme Mireille Y... et son fils Edouard avaient été informés de la levée de l'option par la SARL HELVIA PROMOTION, par voie orale avant l'échéance et par écrit postérieurement à l'échéance, du fait de l'expédition des copies des lettres de Me Z..., étant précisé que pour ce qui concerne la rencontre des consentements, seule la date de l'expédition de l'acceptation doit être prise en compte, soit en l'occurrence, avant le 29 juillet date d'expiration de la validité de la promesse ; que c'est donc bien de mauvaise foi que M. Y... a écrit à la SARL HELVIA PROMOTION le 21 septembre 2005 qu'il n'avait jamais eu connaissance des lettres de Me Z... des 20 et 26 juillet 2005 ; que la CIC que la SARL HELVIA PROMOTION ait adressé un projet d'avenant au contrat daté du 29 juillet 2005, prévoyant une prorogation de la promesse au 25 février 2006, n'est pas incompatible avec l'analyse ci-dessus, la SARL HELVIA PROMOTION pouvant très bien accepter de façon irrévocable les conditions de la promesse originelle tout en proposant une modification dans l'intérêt des deux parties, si

tel était l'avis de l'autre partie ; qu'en l'occurrence, les pièces du dossier établissent que Mme Mireille Y... et son fils Edouard pouvaient avoir intérêt à la modification proposée, à savoir la prorogation de la promesse, et notamment le fait que figuraient à cet acte des pénalités à leur charge en cas de retard dans la libération des lieux, le fait que dans sa lettre du 12 août 2005, leur notaire Me X... leur écrivait : « Je vous ai incité à régulariser la prorogation de la promesse (...). Celle-ci présentait, me semble-t-il, l'intérêt pour vous (...) d'un délai suffisamment long pour que vous puissiez libérer les locaux sans encourir de pénalité », et que le service de l'urbanisme avait faxé le 8 avril 2005 à la SARL HELVIA PROMOTION des pièces de leur propre dossier de demande de permis de construire pour se réinstaller, au nom de la SCI EDDY VIXI M. Y..., ce qui ne pouvait être qu'avec leur accord et pour avis en raison de difficultés rencontrées avec ce service ainsi que la SARL HELVIA PROMOTION le prétend (...) » (arrêt, p. 3, avant-dernier et dernier §, p. 4 et p. 5, § 1 et 2) ;

Et AUX MOTIFS, éventuellement adoptés, QU'« à défaut de stipulations contraires dans la promesse unilatérale de vente, la levée d'option, formant le consentement de la vente, n'est soumise à aucune condition de forme et est fixée selon la solution générale des contrats, selon laquelle le contrat est formé par l'émission de l'acceptation, laquelle peut être expresse ou tacite et résulter d'une manifestation quelconque permettant d'établir la volonté de conclure la vente ; que la promesse unilatérale de vente du 27 avril 2004 ne prévoyait aucune modalité particulière concernant la levée d'option du bénéficiaire qui, après prorogation, devait intervenir au plus tard le juillet 2005, la seule mention imposant l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception au promettant concernant la circonstance d'une substitution de bénéficiaire, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce ; que dès lors, le courrier recommandé avec accusé de réception en date du 20 juillet 2005 par lequel Maître Z..., notaire de la Société HELVIA PROMOTION, informait son confrère Maître X..., notaire des consorts Y..., que sa cliente demandait la réalisation de la vente dans le délai imparti, entendant renoncer au bénéfice de la condition suspensive de l'obtention du permis de construire définitif, proposait un rendez-vous de signature pour le 28 juillet 2005 à 10 heures en l'office notarial et lui demandait de lui adresser le dossier d'usage pour la préparation de l'acte, manifestait sans équivoque la volonté de la Société HELVIA PROMOTION de réaliser la vente dans le délai imparti et, partant, constituait une levée d'option régulière ; que c'est avec une certaine mauvaise foi que les consorts Y... soutiennent dans leurs écritures n'avoir été informés de cette levée d'option que par une lettre de leur notaire, Maître X..., du 12 août 2005, alors qu'il ressort des termes de ce courrier ainsi que de ceux du courrier que Maître X... leur a adressé le 2 septembre 2005 que ce notaire les avait tenus informés téléphoniquement de la réception de cette levée d'option les 25 et 29 juillet 2005 ; que, par ailleurs, il ressort des éléments du dossier que si la vente n'a pu être réalisée le 29 juillet 2005, c'est par la faute des consorts Y... qui n'ont pas autorisé leur notaire à transmettre à son confrère le dossier nécessaire à l'établissement de l'acte de vente alors qu'aux termes de la promesse de vente, ils s'étaient obligés à produire tous ces documents et renseignements, notamment la DIA, quinze jours avant la date d'expiration de la promesse ; qu'il était expressément stipulé dans ladite promesse qu'à défaut de transmission au notaire rédacteur des éléments nécessaires à l'établissement de l'acte de vente, « le délai de réalisation serait prorogé de plein droit de quinze jours à compter de la réception par ledit notaire des derniers documents et renseignements. En outre, le défaut de production de tous les documents et renseignements nécessaires entraînera l'interdiction pour le Promettant d'invoquer le délai de forclusion » ; que les consorts Y... sont donc mal fondés à invoquer l'absence de réalisation de la vente et de consignation du prix à la date du 29 juillet 2005, puisqu'en application de la clause susvisée, le délai de réalisation de la vente s'est trouvé

prorogé aussi longtemps que le notaire rédacteur n'a pas reçu l'intégralité des documents nécessaires à l'établissement de l'acte, et qu'il ressort des courriers échangés par les notaires fin septembre 2005 que lesdits documents, et notamment la DIA nécessaire pour purger le droit de préemption, n'étaient toujours pas produits et qu'ils ne le sont pas encore à ce jour ; qu'il convient donc de constater le caractère parfait de la vente résultant de la levée d'option de la Société HELVIA PROMOTION dans le délai prévu par la promesse de vente du 27 avril 2004, et de faire droit à la demande tendant à voir ordonner aux consorts Y... d'adresser à Maître Z..., notaire chargé de recevoir la vente, les documents sollicités par la demanderesse dans ses écritures pour l'établissement de l'acte de vente sous astreinte de 1. 000 € par jour de retard passé le délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, et de les contraindre, sous la même astreinte, à réaliser la vente dans le délai de 15 jours de la renonciation prise par le titulaire du droit de préemption (...) » (jugement, p. 5, § 4 et s. et p. 5, § 1 à 4) ;

ALORS QUE, premièrement, dans leurs conclusions d'appel (p. 18, 19 et 20), Mme A... et M. Y... faisaient valoir qu'ils avaient élu domicile en leur demeure respective pour l'exécution de la promesse de vente, Mme A... étant domiciliée... et M. Y... ... ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur le point de savoir si cette stipulation n'obligeait pas le bénéficiaire de la promesse à notifier sa décision de lever l'option au domicile de chacun des promettants, les juges du fond ont privé leur arrêt de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil ;

Et ALORS QUE, deuxièmement, lorsqu'un acte doit être accompli à l'égard d'une partie, il ne peut l'être régulièrement à l'égard d'un tiers, réserve faite de l'hypothèse où la partie qui doit être destinataire de l'acte a donné mandat à ce tiers ; qu'en cas de promesse unilatérale de vente, l'acte du bénéficiaire manifestant sa volonté de lever l'option doit être notifié au promettant, et non à un tiers, réserve faite du cas où ce tiers peut être regardé comme le mandataire du promettant ; qu'en décidant au cas d'espèce que le notaire du bénéficiaire avait pu notifier la levée de l'option au notaire du promettant, et non au promettant lui-même, peu important que ce dernier n'ait pas été le mandataire du promettant, les juges du fond ont violé les articles 1134 et 1984 du Code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Versailles , du 14 février 2008