

**COUR DE CASSATION**

---

Audience publique du **25 juin 2013**

Cassation

M. TERRIER, président

Arrêt n° 800 F-D

Pourvoi n° G 11-27.904

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

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

Statuant sur le pourvoi formé par M. Henri Generat, domicilié  
280 impasse Augustin Féraud, Les Carabins, 13270 Fos-sur-Mer, décédé le  
27 mai 2012, dont l'instance a été reprise par :

1°/ M. Guy Generat, domicilié 195 chemin de la Durante, 30140  
Anduze, pris en qualité d'héritier d'Henri Generat,

2°/ Mme Yvette Calamand, épouse Generat, domiciliée 280  
impasse Augustin Féraud, Les Carabins, 13270 Fos-sur-Mer, agissant tant  
en son nom personnel qu'en qualité de conjointe survivante héritière d'Henri  
Generat,

contre l'arrêt rendu le 29 septembre 2011 par la cour d'appel  
d'Aix-en-Provence (1<sup>re</sup> chambre B), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Gestion du golfe, société à responsabilité  
limitée,

2<sup>o</sup>/ à la société Provence lotissements, société par actions simplifiée,

ayant toutes deux leur siège 9 avenue Camille Pelletan, 13270 Fos-sur-Mer, défenderesses à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 22 mai 2013, où étaient présents : M. Terrier, président, Mme Guillaudier, conseiller référendaire rapporteur, M. Mas, conseiller doyen, M. Bailly, avocat général référendaire, M. Dupont, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Guillaudier, conseiller référendaire, les observations de la SCP Monod et Colin, avocat des consorts Generat, l'avis de M. Bailly, avocat général référendaire, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 29 septembre 2011), que par acte du 30 juillet 2003, les époux Generat ont promis de vendre une parcelle de terre à la société Gestion du golfe, avec faculté de substitution au profit de cette dernière ; que par avenant du 6 octobre 2004, le terme de réalisation de la promesse a été prorogé au 31 décembre 2007 ; que le 12 décembre 2007, la société Provence lotissements a notifié la levée d'option et réglé le prix de la parcelle ; que les époux Generat ont assigné la société Gestion du golfe pour que soit constatée la caducité de la promesse de vente et de son avenant ;

Attendu que rejeter les demandes des consorts Generat, l'arrêt retient que la société Provence lotissements est fondée à estimer que l'opposition des époux Generat à la réalisation de la vente est faite de mauvaise foi dès lors que la société Gestion du golfe a ratifié la substitution, qu'ils connaissaient la société Provence lotissements pour lui avoir vendu en 2005 un terrain de plus de 4 hectares sans que soit alléguée la moindre difficulté dans la bonne fin de cette vente et que le prix convenu a été intégralement versé entre les mains du notaire le jour de la levée de l'option ;

Qu'en statuant ainsi, alors que si la règle selon laquelle les conventions doivent être exécutées de bonne foi permet au juge de sanctionner l'usage déloyal d'une prérogative contractuelle, elle ne l'autorise pas à porter atteinte à la substance même des droits et obligations légalement convenus entre les parties, la cour d'appel, qui a constaté que la levée de l'option par la société Provence lotissements et non par la société Gestion du golfe n'avait pas respecté la loi des parties et qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 29 septembre 2011, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne la société Gestion du golfe et la société Provence lotissements aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Gestion du golfe et la société Provence lotissements à payer la somme de 3 000 euros aux consorts Generat ;

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 ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-cinq juin deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Monod et Colin, avocat aux Conseils, pour les consorts Generat

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit la vente parfaite entre M. et Mme GENERAT et la société PROVENCE LOTISSEMENTS et, en conséquence, d'avoir ordonné la signature de l'acte devant notaire, sous astreinte provisoire de 100 € par jour de retard passé un délai de 30 jours suivant la signification du présent arrêt, déboutant ainsi les époux GENERAT de leur demande tendant à voir déclarer la promesse de vente du 30 juillet 2003 et son avenant caduques ;

AUX MOTIFS QU'aux termes de la promesse, « le bénéficiaire pourra lever l'option, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'office notarial Bernard HERY ; le bénéficiaire pourra user de la présente promesse, soit pour lui en son nom, soit au nom de toute personne morale ou physique qu'il se substituera le jour du contrat de réalisation de la vente, avec lequel il sera solidairement responsable du paiement du prix et de l'exécution des conditions de la vente » ; qu'il s'ensuit que la levée de l'option, par la société PROVENCE LOTISSEMENTS, et non par la société GESTION DU GOLFE, au nom de celle-ci, n'a pas respecté la loi des parties ; que, toutefois, la société PROVENCE LOTISSEMENTS est fondée à estimer que l'opposition, sur ce motif, des époux GENERAT à la réalisation de la vente, est faite de mauvaise foi, dès lors que la société GESTION DU GOLFE a ratifié la substitution, qu'ils connaissaient la société PROVENCE LOTISSEMENTS pour lui avoir vendu en 2005 un terrain de plus de 4 hectares sans que soit alléguée la moindre difficulté dans la bonne fin de cette vente, et enfin que le prix convenu a été intégralement versé entre les mains du notaire le jour de la levée de l'option ; qu'ils ne peuvent, non plus, s'opposer à la vente, au motif d'un défaut de pouvoir du représentant de la société PROVENCE LOTISSEMENTS lors de la levée de l'option, alors que la société PROVENCE LOTISSEMENTS, qui demande en justice la réalisation de la vente, a implicitement mais nécessairement ratifié ce défaut de pouvoir, et que, de façon surabondante, seule cette dernière serait recevable à s'en prévaloir ; qu'il s'ensuit que la promesse a été valablement levée dans le délai contractuel et que la vente est parfaite entre les époux GENERAT et la société PROVENCE LOTISSEMENTS ;

ALORS, DE PREMIERE PART, QUE l'obligation d'avoir à exécuter le contrat de bonne foi permet au juge de sanctionner l'usage déloyal d'une prérogative contractuelle mais ne l'autorise pas à porter atteinte à la substance même des droits et obligations convenus entre les parties ; qu'en l'espèce, la promesse de vente du 30 juillet 2003 stipulait que seul le bénéficiaire de la promesse de vente avait la faculté de lever l'option, de sorte que la levée de

l'option qui fait disparaître la promesse de vente au profit de la vente, ne pouvait intervenir qu'au profit d'une personne ou d'une société choisie par le bénéficiaire et donc garantie par celui-ci ; que la cour d'appel a expressément constaté que la levée de l'option du 12 décembre 2007, par la société PROVENCE LOTISSEMENTS, et non par la société GESTION DU GOLFE, au nom de celle-ci, n'avait pas respecté la loi des parties ; qu'en se fondant, cependant, pour décider que cet acte était valable, sur la circonstance que cette clause avait été invoquée de mauvaise foi par les époux GENERAT, quand la levée d'option par le bénéficiaire initial assurait aux promettants de ne se trouver engager qu'avec un tiers choisi et garanti par le contractant initial, et que, par l'effet de cette levée d'option irrégulière, ils étaient contraints de vendre à un tiers qui s'était immiscé dans le contrat, la cour d'appel a fait échec aux dispositions contractuelles et a violé l'article 1134 du code civil ;

ALORS, DE DEUXIEME PART, QUE tout jugement doit être motivé et que le défaut de réponse à conclusions équivaut à l'absence de motifs ; qu'en l'espèce, les exposants faisaient valoir que la levée de l'option par la société PROVENCE LOTISSEMENTS ne pouvait intervenir qu'après que le bénéficiaire initial, la société GESTION DU GOLFE, l'eut désignée comme substituée et ils invoquaient l'absence de tout acte de substitution intervenu en ce sens à la date de la levée d'option, le 12 décembre 2007 ; qu'en s'abstenant d'examiner cet argument péremptoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS, DE TROISIEME PART, QUE la régularisation d'un acte doit intervenir dans le délai imparti pour la réalisation de cet acte ; qu'en l'espèce, les exposants faisaient valoir que la levée d'option du 12 décembre 2007 était signée d'un certain M. PHILIP qui, à cette date, n'était pas ni le représentant de la société PROVENCE LOTISSEMENTS, ni son mandant ; que pour déclarer que la promesse avait été valablement levée dans le délai contractuel, la cour d'appel a constaté que la société PROVENCE LOTISSEMENTS, qui demandait en justice la réalisation de la vente, avait implicitement mais nécessairement régularisé ce défaut de pouvoir, ce dont il résultait que la société PROVENCE LOTISSEMENTS étant intervenue par conclusions du 3 février 2010, la régularisation avait été effectuée hors le délai de réalisation de la promesse de vente échu le 31 décembre 2007 ; qu'en déclarant, cependant, la vente parfaite, la cour d'appel a violé l'article 1589 du code civil ;

ALORS, DE QUATRIEME PART, QU'en affirmant que seule la société PROVENCE LOTISSEMENTS était recevable à se prévaloir du défaut de qualité du signataire de la levée d'option, sans rechercher si le promettant qui, par le biais d'une levée d'option irrégulière, dûment constatée par la cour d'appel, s'est vu imposer de contracter avec un tiers au contrat irrégulièrement subrogé dans les droits du bénéficiaire, n'avait pas un intérêt

à se prévaloir de l'irrégularité constatée, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard de l'article 1589 du code civil.