

## RÉSUMÉ :

En matière de promesse de vente, sauf stipulation contraire, l'expiration du délai fixé pour la réitération de la vente par acte authentique ouvre le droit, pour chacune des parties, soit d'agir en exécution forcée de la vente, soit d'en demander la résolution et l'indemnisation de son préjudice et le fait justifiant l'exercice de cette action ne peut consister que dans la connaissance, par la partie titulaire de ce droit, du refus de son cocontractant d'exécuter son obligation principale de signer l'acte authentique de vente. Dès lors, ne donne pas de base légale à sa décision au regard de l'article 2224 du code civil une cour d'appel qui, pour déclarer prescrite l'action en résolution de la vente d'une société ayant consenti une promesse synallagmatique de vente, retient que, dès le lendemain de la date fixée pour la signature de l'acte authentique de vente, celle-ci savait que la promesse n'avait pas été réitérée et qu'elle pouvait exercer son action, sans caractériser sa connaissance à cette date, du refus du bénéficiaire de la promesse de réaliser la vente

## TEXTE INTÉGRAL

Cassation  
numéros de diffusion : 729  
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2020:C300729

### RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

### AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 1er octobre 2020

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 729 FS-P+B+I

Pourvoi n° U 19-16.561

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 1ER OCTOBRE 2020

La société Nefertari, société civile immobilière, dont le siège est 31 ter chemin Archambaud 400, 97432 Saint-Pierre, a formé le pourvoi n° U 19-16.561 contre l'arrêt rendu le 15 février 2019 par la cour d'appel de Saint-Denis (chambre civile TGI), dans le litige l'opposant à la société immobilière du département de la Réunion, société anonyme d'économie mixte, dont le siège est 12 rue Félix Guyon, BP 3, 97400 Saint-Denis, défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Nicolay, de Lanouvelle et Hannotin, avocat de la société Nefertari, de la SCP Buk Lament-Robillot, avocat de la société immobilière du département de la Réunion, et l'avis de Mme Vassallo, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 7 juillet 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, MM. Pronier, Nivôse, Mme Greff-Bohnert, MM. Jacques, Bech, Boyer, conseillers, Mmes Guillaudier, Georget, Renard, Djikpa, conseillers référendaires, Mme Vassallo, premier avocat général, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 15 février 2019), la société civile immobilière Nefertari (la SCI Nefertari) a consenti à la société immobilière du département de la Réunion (la SIDR) une promesse synallagmatique de vente, sous conditions suspensives, d'une parcelle de terrain sur laquelle était édifié un immeuble non achevé.
2. Un avenant a prorogé la date de réalisation des conditions suspensives et de signature de l'acte authentique de vente au 30 avril 2010.
3. Après deux mises en demeure de réaliser la vente, les 22 novembre 2013 et 12 mai 2015, demeurées infructueuses, la SCI Nefertari a assigné la SIDR en résolution de la vente qu'elle considérait parfaite en raison de la réalisation des conditions suspensives et en paiement de dommages-intérêts.
4. La SIDR lui a opposé une fin de non-recevoir tirée de la prescription de son action.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. La SCI Nefertari fait grief à l'arrêt de déclarer l'action en résolution de la vente prescrite et de rejeter ses demandes, alors « que la prescription d'une action en responsabilité contractuelle ne court qu'à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en avait pas eu précédemment connaissance ; qu'en fixant pour point de départ du délai de prescription le délai fixé par le compromis pour la réitération de la vente par acte authentique, sans rechercher si à cette date, la SCI Nefertari savait que la SIDR abandonnait définitivement le projet et qu'en conséquence, son dommage était réalisé, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 2224 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 2224 du code civil :

6. Aux termes de ce texte, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.
7. En matière de promesse de vente, sauf stipulation contraire, l'expiration du délai fixé pour la réitération de la vente par acte authentique ouvre le droit, pour chacune des parties, soit d'agir en exécution forcée de la vente, soit d'en demander la résolution et l'indemnisation de son préjudice.
8. Le fait justifiant l'exercice de cette action ne peut consister que dans la connaissance, par la partie titulaire de ce droit, du refus de son cocontractant d'exécuter son obligation principale de signer l'acte authentique de vente.
9. Pour déclarer l'action prescrite, l'arrêt retient que, dès le 1er mai 2010, lendemain de la date fixée pour la signature de l'acte authentique de vente, la SCI Nefertari savait que la promesse n'avait pas été réitérée et qu'elle pouvait exercer son action.

10. En se déterminant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser la connaissance à cette date, par la SCI Nefertari, du refus de la SIDR de réaliser la vente, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 février 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Saint-Denis, autrement composée ;

Condamne la société immobilière du département de la Réunion aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, autrement composée ;

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 premier octobre deux mille vingt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Nicolay, de Lanouvelle et Hamnotin, avocat aux Conseils, pour la société Nefertari.

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir déclaré l'action en résolution de la vente prescrite et d'avoir débouté la Sci Nefertari de ses demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « la Sci Nefertari soutient que la vente est parfaite ensuite de la levée de l'ensemble des conditions suspensives, celle relative à la « recevabilité du projet par la collectivité » étant nulle et n'incluant en tout état de cause aucune condition d'obtention d'une garantie d'emprunt ; qu'elle dispose ainsi d'une option entre la résolution et la réalisation forcée de cette vente et opte pour la première ; que l'action engagée par la SCI Nefertari est ainsi, comme elle l'indique, une action tendant à la résolution de la vente objet du compromis signé entre les parties le 5 mai 2009 ; que ce compromis prévoyait initialement un délai de réitération par acte authentique au plus tard le 31 octobre 2009 prolongé au 30 avril 2010 par un avenant du 15 septembre 2009, les conditions suspensives devant être réalisées dans ce délai ; qu'il précisait que la date d'expiration de ce délai n'était pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourrait obliger l'autre à s'exécuter ; que le délai de prescription commençant à courir à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître le fait lui permettant de l'exercer, le délai de prescription de l'action en résolution de la vente exercée par la SCI courait ainsi à compter du 1er mai 2010 ; que dès cette date, elle savait parfaitement que le compromis n'avait pas été réitéré, et il importe donc peu que le notaire n'ait fait connaître à la SCI que le 28 juin 2012 l'information selon laquelle la collectivité n'aurait pas approuvé la garantie d'emprunt, la SIDR ne se portant dès lors par acquéreur de ce bien ; qu'en effet, en tout état de cause, depuis le 1er mai 2010, ou bien le compromis était caduc, faute de réalisation des conditions suspensives dans le délai, ou bien la vente était parfaite, comme le soutient la SCI, en raison de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives, et elle savait qu'elle pouvait exercer son action ; que le délai de prescription de cette action est de cinq ans, en application des dispositions de l'article 2224 du code civil ; que la Sci Nefertari soutient que ce délai, qui courait donc depuis le 1er mai 2010, aurait été interrompu, à la suite de la mise en demeure qu'elle a adressée à la SIDR le 22 novembre 2013, puisque celle-ci a indiqué qu'elle saisissait à nouveau la collectivité, qu'il se serait donc ainsi tacitement ouvert un nouveau délai pour la réalisation de la condition suspensive en cause et que le point de départ de la prescription de son action aurait ainsi nécessairement été reporté à l'expiration de ce nouveau délai ; que cependant, en premier lieu, il ne résulte nullement du courrier de la SIDR que celle-ci aurait entendu fixer un nouveau délai de réalisation des conditions suspensives du compromis du 5 mai 2009 et donc proroger la durée de validité de celui-ci ; qu'en effet, la SIDR indique très clairement en début de son courrier que « la date prévue pour la réitération du compromis de vente du 5 mai 2009 ayant fait l'objet d'un avenant de prorogation jusqu'au 30 avril, est expirée » ; qu'il apparaît ainsi sans équivoque que la SCI considère que, pour elle, le compromis est caduc, dès lors qu'il n'a pas été réitéré dans le délai ; que par ailleurs, si dans ce courrier, la SIDR indique qu'elle a demandé un nouvel avis du service des domaines, elle ajoute que l'ancien est caduc et que le nouvel avis fixe la valeur vénale du terrain avec les constructions à 650 000 € sans marge de négociation ; que si elle indique également qu'elle va à nouveau solliciter la commune de Saint-Pierre, elle précise que c'est pour

que celle-ci dise si elle valide l'éventuel projet à réaliser sur ce terrain ; qu'enfin, la SIDR précise qu'elle devra procéder à une expertise de l'état actuel du bâti et à une étude de faisabilité sur ce terrain, et que ce n'est que compte tenu de l'ensemble de ces éléments qu'elle pourra prendre position sur les suites éventuelles à donner à ce dossier ; qu'il résulte là encore de ces considérations que la SIDR considère qu'elle n'est plus liée par le compromis du 5 mai 2009, dont la date de réitération est expirée ; qu'elle indique ainsi que l'avis des domaines sur la valeur actuelle est différent, ce qui impliquerait un nouvel accord des parties sur le prix, qui doit être conforme à l'avis des domaines ; que si elle indique qu'elle va à nouveau consulter la commune, elle précise que c'est sur son éventuel projet ; qu'elle ajoute qu'une expertise du bâti et une étude de faisabilité sont également un préalable aux suites éventuelles à donner à ce dossier ; qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, l'on ne peut déduire de ce courrier que la SIDR aurait entendu ouvrir un nouveau délai pour la réalisation des conditions suspensives du compromis et la réitération de celui-ci ; que ces éléments impliquent au contraire qu'elle considère n'être plus liée par le compromis, et qu'une suite éventuelle à ce dossier passerait nécessairement par un nouvel accord des parties, notamment sur le prix, et ce après les vérifications qu'elle entend mener, notamment compte tenu du temps écoulé ; que dès lors ce courrier n'a pu avoir pour effet d'ouvrir un nouveau délai de réalisation des conditions suspensives et de réitération du compromis, et le délai de prescription de l'action en résolution de vente exercée par SIDR n'a nullement été interrompu, partant toujours de la date à laquelle ce compromis n'a pas été réitéré ; que le délai de prescription de l'action en résolution de la vente expirait donc le 2 mai 2015 ; qu'or, la SCI Nefertari n'a engagé son action que par assignation du 29 juillet 2016 ; que l'action de la SCI Nefertari en résolution de la vente résultant du compromis du 5 mai 2009, et devenue selon elle parfaite avec la réalisation des conditions suspensives avant le 30 avril 2010, est donc prescrite ; que par ailleurs, dès lors que cette action est prescrite, il n'y a pas lieu de statuer sur la question de la prescription ou non de la demande en nullité de la condition suspensive « tenant à la recevabilité du projet par la collectivité », puisque la question de la nullité ou non de la clause prévoyant cette condition ne se poserait que pour autant que l'action en résolution de la vente ne soit pas prescrite ; que comme l'indique la SCI Nefertari elle-même, l'objet de son action ne réside pas dans la nullité de cette clause, mais bien dans la résolution de la vente, et cette nullité n'est invoquée, selon elle, que par voie d'exception dans l'objectif de la résolution ; qu'or, l'action en résolution est irrecevable comme prescrite ; que le jugement déféré sera ainsi confirmé en toutes ses dispositions » (arrêt pages 4 à 6) ; ET AUX MOTIFS REPUTES ADOPTES QUE « sur la prescription ; que la demanderesse, estimant que la vente a été formée puisque les conditions suspensives du compromis de vente ont été levées, sollicite sa résolution judiciaire, à laquelle il est opposé la prescription de l'action ; que selon l'article 2224 du code civil, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans « à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer » ; qu'en matière contractuelle, les deux principaux points de départ du délai de prescription sont la conclusion du contrat ou bien, si le créancier ignorait les faits justifiant son action, le jour de leur découverte ; qu'il est mentionné dans le compromis de vente que « la date d'expiration de ce délai ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constructive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter. Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale ou saisir le tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte et cette partie devra en outre payer à son cocontractant, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, nonobstant tous les dommages et intérêts » ; que c'est donc à partir du 30/5/2010 que le vendeur, en cas de refus par l'acquéreur de réitérer la présente vente, pouvait saisir le tribunal afin de faire constater la vente et d'en tirer toutes les conséquences juridiques ; que le vendeur qui sollicite la résolution de la vente, estime que la vente est parfaite ; que la résolution de la vente suppose que cette vente soit constatée judiciairement ; que le refus mentionné dans un mail du 10/3/2010 lui a été communiqué par le notaire le 28/6/2012 sans que préalablement, il ne s'inquiète de la suite réservée à ce projet depuis le 30/5/2010 et sans que les courriers échangés entre les parties ne soient constitutifs d'actes interruptifs de la prescription, que cette action en constatation et de résolution consécutive de la vente, soumise au délai de prescription de droit commun est en conséquence prescrite, qu'il n'y a pas lieu dès lors de statuer sur la nullité de la condition suspensive tenant à la recevabilité du projet immobilier par la collectivité, que la demanderesse dès lors sera déboutée de ses demandes » (jugement pages 4 et 5) ;

1°) ALORS QUE la prescription d'une action en responsabilité contractuelle ne court qu'à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en avait pas eu précédemment connaissance ; qu'en fixant pour point de départ du délai de prescription le délai fixé par le compromis pour la réitération de la vente par acte authentique, sans rechercher si à cette date, la SCI Nefertari savait que la SIDR abandonnait définitivement le projet et qu'en conséquence, son dommage était réalisé, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 2224 du code civil ;

2°) ALORS QUE la prescription ne court pas ou est suspendue contre celui qui est dans l'impossibilité d'agir par suite d'un

empêchement résultant de la loi, de la convention ou de la force majeure ; qu'en déclarant l'action prescrite, sans rechercher si la Sci Nefertari n'avait pas été empêchée d'agir par les négociations en cours, manifestées par le courrier adressé le 27 février 2014 par la SIDR, la laissant espérer la conclusion d'une vente à de nouvelles conditions, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 2234 du code civil ;

3°) ALORS QUE le juge ne doit pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que dans le courrier du 27 février 2014, la SDIR indiquait seulement que la date prévue pour la réitération du compromis de vente du 5 mai 2009 était expirée ; qu'en jugeant qu'elle considérait le compromis caduc, la cour d'appel a dénaturé cette pièce, en violation du principe susvisé et l'article 1134 du code civil, devenu 1103 et 1104 du code civil.

**Composition de la juridiction** : M. Chauvin, SCP Nicolay, de Lanouvelle et Hamotin, SCP Buk  
Lament-Robillot  
**Décision attaquée** : Cour d'appel La Réunion 2019-02-15 (Cassation)