

### 1) Arrêt du 28 février 1996

Il s'agit d'un arrêt de la 2<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation, rendu le 28 février 1996, en matière de faute commise par un mineur en droit de la responsabilité civile.

En l'espèce, lors d'une absence de ses parents pendant une soirée, un enfant avait été confiée à un homme. Alors qu'elle jouait sous la table, l'enfant s'est brusquement relevée et s'est mise à courir. Ce faisant, elle a heurté le fils mineur de ce dernier, lequel portait une casserole d'eau bouillante. Cet accident causa des brûlures à la petite fille victime. Agissant au nom de sa fille, la mère a assigné le père qui devait garder l'enfant et son assureur en réparation de son préjudice.

Le tribunal de grande instance et la cour d'appel ont déclaré le père responsable et ont exclu la faute de la victime comme cause d'exonération possible. Selon les juges du fond, le comportement de l'enfant ne peut constituer une faute ayant participé à la réalisation de son dommage étant donné son jeune âge. Ils considèrent que son attitude était prévisible et naturelle dans le contexte d'un jeu d'enfants.

Le comportement d'une enfant victime, s'étant relevée brutalement alors qu'elle jouait sous la table et s'étant mise à courir et ayant heurté un autre enfant, constitue-t-il une faute susceptible de réduire son droit à réparation ?

Sur le fondement de l'ancien article 1382 du Code civil (article 1240 nouveau du Code civil), la Cour de cassation affirme que « *la faute d'un mineur peut être retenue à son encontre même s'il n'est pas capable de discerner les conséquences de son acte* ». Elle casse l'arrêt de la cour d'appel de Besançon en ce qu'elle n'a pas retenu la faute de l'enfant victime afin de réduire son indemnisation. En effet, pour la Cour de cassation, le comportement précédemment décrit de l'enfant, en l'espèce, constituait une faute ayant concouru à la réalisation de son dommage.

### 2) Arrêt du 23 juin 2021

Le contentieux relatif à la sanction de la rétractation d'une promesse unilatérale de vente (PUV) par le promettant avant l'expiration du délai d'option est une question classique du droit des obligations et qui a fait l'objet de nombreux arrêts controversés depuis 30 ans.

L'arrêt du 23 juin 2021 de la 3<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation est le dernier de cette longue séquence jurisprudentielle et semble mettre enfin un terme aux débats doctrinaux et jurisprudentiels qui irriguent la question.

En l'espèce, un couple marié a consenti à un autre couple d'acquéreurs une promesse unilatérale de vente d'un appartement, situé dans un immeuble en copropriété, et de la moitié de la cour indivise le 1<sup>er</sup> avril 1999. La promesse stipulait que l'option ne pouvait être levée qu'après le décès de la précédente propriétaire qui s'était réservée un droit d'usage et d'habitation. A la suite du divorce des époux promettants, la femme est devenue attributaire du bien et s'est rétractée de la promesse le 17 février 2010. Cependant, suite au décès de la

propriétaire, les bénéficiaires de la promesse ont levé l'option le 8 janvier 2011 et ont assigné la promettante en réalisation de la vente. Cette dernière s'est opposée à cette demande au motif de sa rétractation antérieure.

La cour d'appel de Grenoble a d'abord accueilli la demande des bénéficiaires. En effet, les juges du fond ont estimé que la promettante a donné son consentement sans restriction. Par conséquent, cette dernière ne pouvait, en aucun cas, se rétracter et la levée de l'option le 8 janvier 2011 par les bénéficiaires a eu pour effet de rendre la vente parfaite.

Dans une première décision du 6 décembre 2018, la Cour de cassation a cassé et annulé la décision de la Cour d'appel en rappelant sa jurisprudence constante et en indiquant que « *la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse unilatérale 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* ».

L'affaire a été renvoyée devant la cour d'appel de Lyon qui s'est également opposée à la Cour de cassation en confirmant la décision précédente des juges du fond et en faisant droit à la demande des bénéficiaires.

La promettante forma un pourvoi en cassation en reprochant à l'arrêt d'avoir déclaré la vente parfaite alors que « *dans une promesse unilatérale de vente, la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse postérieurement à la rétractation du promettant exclut toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir ; que la réalisation forcée de la vente ne peut alors être ordonnée* ». Ce faisant, elle reprend exactement les termes de l'arrêt de la Cour de cassation du 6 décembre 2018. Elle rappelle que les bénéficiaires de la promesse ont levé l'option après sa rétractation, ce qui exclut la rencontre des volontés conformément aux anciens articles 1101 et 1134 du Code civil, applicables aux faits de l'espèce.

Suite à la réforme du droit des contrats de 2016, la révocation d'une promesse unilatérale de vente, conclue avant le 1<sup>er</sup> octobre 2016, par le promettant, avant la levée de l'option des bénéficiaires est-elle encore possible et empêche-t-elle la formation du contrat ?

Dans cet arrêt du 23 juin 2021, la Cour de cassation rejette le pourvoi. En effet, cette dernière commence par rappeler la position adoptée antérieurement à la réforme en précisant que l'obligation du promettant n'était qu'une obligation de faire pendant le délai d'option. Elle en déduit ensuite que la levée de l'option, postérieure à la rétractation du promettant, excluait toute rencontre des volontés et que la réalisation forcée de la vente ne pouvait être ordonnée.

Puis, la Haute Juridiction énonce sa nouvelle position concernant la rétractation du promettant dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente. Elle distingue la promesse unilatérale de l'offre et indique que le promettant s'oblige définitivement à vendre dès la conclusion de l'avant-contrat, sans possibilité de rétractation, sauf stipulation contraire. Elle ajoute également que l'obligation de faire est susceptible d'exécution forcée lorsque cela est possible.

En l'espèce, dans la mesure où le promettant avait donné son consentement à la vente sans restriction et que la levée de l'option était intervenue dans les délais, la rétractation du promettant n'était pas de nature à empêcher la conclusion du contrat, conformément au

nouvel article 1124 du Code civil. Elle en conclut que les consentements des parties se sont rencontrés lors de la levée de l'option et que la vente était parfaite.